



## Concello de A Illa de Arousa

C.I.F. n° P8600004I

Rúa Palmeira 25 – 36626 A ILLA DE AROUSA (Pontevedra)

Tf. 986527080 – Fax 986528700

e-mail: [concello@ailladearousa.es](mailto:concello@ailladearousa.es)

Carlos Iglesias Carro (1 para 1)  
Alcalde  
Data de Signatura: 23/10/2020  
F-IAB-H: ba322a9f656df8caaf5a0f9a9bb1ca8541



Expediente núm: 1649/2020  
Procedimiento: Emisión certificado urbanismo  
Interesado: MINISTERIO DE SANIDAD con CIF:S2827001E  
Representante: María Luisa Prieto Becedas con DNI:11720672X

Vista su solicitud de fecha 24/08/2020, con rexistro de entrada 2020-E-RE-286, presentada por en representación del Ministerio de Sanidad, le remitimos el certincado de las concuiones urbanísticas de las parcelas con referencia catastral: 1428006NH1112N0001IQ, 1428005NH1112N0001XQ y 0800285NH1100S0001A.

DOCUMENTO FIRMADO DIGITALMENTE



Cod. Verificación: AN07RFSFEK65644JGN73HL3ZHG | Corrección: <https://ailladearousa.sede.sedelectronica.es/>  
Documento firmado electrónicamente desde el portal de trámites e-Administración | Página 1 de 1



**CONCELLO DE A ILLA DE AROUSA**  
 Palmeira, 25 - Tfno. (986) 52 70 80  
 6626-A ILLA DE AROUSA (Pontevedra)

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO E ARQUITECTURA**

D. Daniel Angel Lamas Bello, Secretario do Concello de A Illa de Arousa (Pontevedra)

**CERTIFICO**

Pastora Parada Portas, Arquitecta Municipal do ltimo. Concello de A Illa de Arousa ante o asunto epigrafiado a continuación ten a ben reseñar o seguinte

**INFORME**

Asunto	CONDICIÓNES URBANÍSTICAS
Ref. Expte	1649/2020
Ref. Catastral	1428006NH1112N0001IQ 1428005NH1112N0001XQ 0800285NH1100S0001AJ
Situación	Lugar de Lagartiño sn Lgar das Aceñas sn 36626 a Illa de Arousa
Peticionario	en representación do Ministerio de Sanidade con CIF S2827001E

Segundo o PXOM de A Illa de Arousa aprobado definitivamente o 14 de febreiro do 2002 e publicado no B.O.P. do 7 de marzo do 2002, as parcelas con referencia catastral 1428006NH1112N0001IQ e 1428005NH1112N0001XQ califícase "de edificación extensiva, situación 3.1 Estandar" regulado no aptdo. 3.2.3.5 do texto da Normativa Urbanística e a folia nº4 da planimetría a escala 1:1000 do citado PXOM, as parcelas atópanse dentro da Servidume de Protección do Dominio Público Marítimo Terrestre.

Segundo a lei 22/1988, modificada pola lei 2/2013 ,de costas establece na Servidume de Protección o seguinte:

Na Servidume de Protección poderanse realizar sen necesidade de autorización cultivos e plantacións e nos primeiros 20m poderanse depositar temporalmente obxectos ou materiais botados polo mar e realizar operación de salvamento marítimo. Non poderán levarse a cabo peches, salvo nas condicións que se determinen regulamentariamente, e, en todo caso prohíbe :

As edificacións destinadas a residencia ou habitación.

A construción ou modificación de vías de transporte interurbanas e as de intensidade de tráfico superior á que se determine regulamentariamente, así como das súas áreas de servizo.

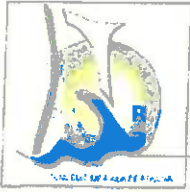
Daniel Angel Lamas Bello (1 para 2)  
 Secretario/a  
 Data de Emisión: 14/10/2020  
 HASH: e5c66a28a39e2a2857449a9d9704b3a



Candice Iglesias Corvo (2 para 2)  
 Alcaldede  
 Data de Sinalatura: 14/10/2020  
 HASH: e609232ccca13a1ba0bae115f70765ab44



Cod. Verificación: 830723JUNWIKG2EFPCE8XTCJLSZ | Corrección: https://sede.rousa.es/eleccionica/ev/  
 Documento asinado electronicamente desde a plataforma xestiona esPublico | Páxina 1 a 2



**CONCELLO DE A ILLA DE AROUSA**  
Palmelra, 25 - Tfno. (986) 52 70 80  
6626-A ILLA DE AROUSA (Pontevedra)

**DEPARTAMENTO DE URBANISMO E ARQUITECTURA**

As actividades que impliquen la destrucción de xacementos de áridos naturais ou non consolidados, entendéndose por tales os lugares onde existen acumulacións de materiais detríticos tipo areas ou gravas.

O tendido aéreo de liñas eléctricas de alta tensión.

O verquido de residuos sólidos, escombros e augas residuais sen depuración.

A publicidade a través de carteis ou vallas ou por medios acústicos ou audiovisuais.

Con carácter ordinario, **so se permitirán** as obras, instalacións e actividades que pola súa natureza non poden ter outra ubicación, como os establecementos de cultivo mariño ou as salifas marítimas, ou aqueles que presten servizos necesarios ou convintes para o uso do dominio público marítimo-terrestre, así como as instalacións deportivas descubertas.

Segundo o PXOM de A Illa de Arousa aprobado definitivamente o 14 de febreiro do 2002 e publicado no B.O.P. do 7 de marzo do 2002, a parcela con referencia catastral 0800285NH1100S0001AJ Clasifícase como Solo Urbano Non Consolidado formando parte do Ambito da Area de Reparto 74 e segundo o Plan de Ordenación do Litoral ten un grado de compatibilidade 3, cuxa tramitación debe facerse con autorización autonómica.

Para que así conste, ós efectos oportunos, expido o presente por orde e co visto e prace do Sr. Alcalde-Presidente, na Illa de Arousa, data do asinamento dixital.

Vº e Prace

O ALCALDE

O SECRETARIO

Asdo. Carlos Iglesias Cores

Asdo. Daniel Angel Lamas Bello





Maria José Gracia Becerril, secretaria accidental habilitada del Ayuntamiento de Gelida,

**C E R T I F I C O** que con fecha de 23 de marzo de 2020, se ha emitido por los Servicios Técnicos Municipales el siguiente informe, el cual transcrito literalmente dice lo siguiente:

### «INFORME DEL TÉCNICO MUNICIPAL

Núm. De expediente: **CQUA202000002**

Examinada la instancia de solicitud de una cédula de calificación urbanística correspondiente a los siguientes datos:

Ubicación: **Camí de Can Valls, s/n**  
Referencia catastral: **5793201DF0859S0001SU**  
Solicitante: **Ministerio de Sanidad**

A la vista de la documentación aportada, mediante la cual solicita una cédula de calificación urbanística de la finca situada en el Camí de Can Valls, s/n de Gelida.

#### **INFORMO:**

PLANEAMIENTO APLICABLE: – Plan de Ordenación Urbanística Municipal, aprobado definitivamente por la Comisión de Urbanismo de Barcelona, el 29 de enero de 2015 y publicado en el DOGC a efectos de ejecutividad el 5 de junio de 2015.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: – Urbano.

CALIFICACIÓN DEL SUELO: – Zona 7d, Industria aislada – Can Valls.

USOS PERMITIDOS: – El uso dominante será el industrial, otros usos compatibles o condicionados según lo establecido en el artículo 120 epígrafe e del POUM.

#### **PARÁMETROS DE EDIFICACIÓN**

– Parcela mínima:	Parcela única equivalente a toda la unidad de zona
– Fachada mínima:	60,00 m
– Edif. máxima:	1,00 m <sup>2</sup> st/m <sup>2</sup> sòl
– Volumen máximo:	8,00 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup>

Plaça de la Vila, 12 -08790 Gelida – Tel. 93 779 00 58 – Fax 93 779 01 00 – e-mail: gelida@diba.cat –  
www.gelida.cat





- Ocupación máxima: 60 %
- Altura reguladora: 11,50 m
- Número máximo plantas: B + 1 PP
- Dist. mín. a lindes: 10,00 m
- Núm. Máx. de establecimientos: 1/10.000 m<sup>2</sup>

TRAMITACIÓN DE LICENCIA: - Si.

OBSERVACIONES: --- »

Y para que conste, firmo la presente certificación con el visto bueno de la señora Alcaldesa,

Ante mí

La alcaldesa,  
Lluïsa Llop Fernández

La secretaria accidental habilitada,  
Maria José Gracia Becerril





Ajuntament  
d'Eivissa

CERTIFICAT URBANÍSTIC

EXP.6673/20

I.M.T.

**Registre de Sortida**

Núm \_\_\_\_\_

Data \_\_\_\_\_

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

**CERTIFIC:** Que a petició de Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria en repres.de Ministerio de Sanidad, pels Serveis Tècnics Municipals i en data 19.6.20 s'ha emès l'informe 653 del tenor literal següent:

«**Asunto:** Escrito de fecha 04.03.2020 (R.G.E. 2020-E-RE-2784; R. N: **G-6673/20**), formulado por SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTION INMOBILIARIA DE PATRIMONIO M.P. SA, en representación del Ministerio de Sanidad, solicitando **certificado urbanístico del solar situado en la calle de Joan Román nº 5**, en Dalt Vila.

**CERTIFICADO URBANÍSTICO**

El solar de la calle de Joan Roman no 5, donde se erigía la antigua Casa Moutas, ya demolida, esta situado en suelo urbano, declarado conjunto histórico artístico en 1969. La normativa de aplicación es el Plan especial de protección y reforma interior (PEPRI) de Dalt Vila y Es Soto, aprobado definitivamente el 26.03.1997 (*BOIB* no 85, de 25.06.1998).

La referencia catastral de la parcela es la siguiente: **4478204CD6047N0001TL**, y según datos de catastro, se trata de suelo urbano sin edificar con superficie de **711 m2**.

El solar tiene asignada la **ficha nº 111** del catalogo de protección del PEPRI





# CATALOGO

**EIVISSA**

NOMBRE CASA MOUTAS CLAVE 44781-04  
 LOCALIZACION C/ste. Juan Román nº 5  
 NIVEL DE CATALOGACION Edificación: SUSTITUCION. Parcela: P1,P2,P3,P8 (Arbolado)



1: Fachada a c/Juan Román Foto PEPRI

Página 1 de 6

Ep

## ESTADO DE CONSERVACION

Estructura Muros:MAMP.Fisuraciones,humedad,desplomes.Forjados:MDRA.Humedad,xilof,desp(A)  
 Cubiertas Zonas T.CURVA:Desorganización,Goteras,Falta piezas:Z.PLANA+CRMC:Fis,got,veg(A)  
 Fachadas MAMP+REVC o ENFS.Humedad cap.Fisuras,desconchones.Perdida carpint,cables ps(A)  
 Instalaciones No tiene

Elementos singulares JARDIN (NE).Posibilidad existencia vestigios murall.mediev.borde S.  
 S.edificado en planta            S.construida            Número de plantas PB+P1+P2

Uso existente: No tiene

Uso compatible: VIVIENDA

Prescripción: Sustitución edificio existente por nuevo Hotel o vivienda colectiva s/  
Normativa PEPRI, previo informe favorable Proyecto Básico por CCP.

Obras permitidas Recuperación Jardín. Sustitución edif. según "Prescripción".  
Se prohíbe segregación parcela y aumento ocupación en planta y  
de volumen respecto edif.existente antes de la ruina que se documentará.

Otros: Son de aplicación las ayudas oficiales a la recuperación del Jardín.Se protege  
el arbolado. Se cumplirán los plazos de edificación previstos por el PEPRI.

PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DE DALT VILA  
 (NOME) AJUNTAMENT DE EIVISSA (PA DE) ESPAÑA. 1 (TINO) (ETI) 20 11 20 (CONSEJO DE EUROPA)

siendo sus principales determinaciones las siguientes:

- Nivel de catalogación edificio: sustitucion.
- Determinaciones de protección de la parcela: **P1** (configuración espacial, superficie, forma, situación), **P2** (organización en planta), **P3** (volúmenes, cuantía y organización), **P8** (arbolado).
- Elementos singulares: el "jardín" y la "posibilidad de la existencia de vestigios de la muralla medieval en el borde Sur".
- Uso compatible: vivienda.
- Prescripción: sustitución de edificio existente por nuevo hotel o vivienda colectiva, según normativa Peri, previo informe favorable del Proyecto Básico, por Comisión de control del PEPRI.







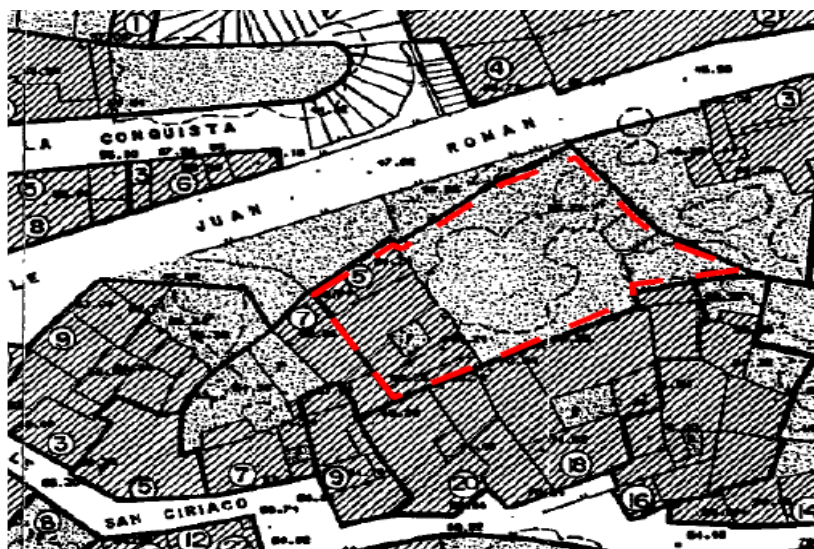
-**Obras permitidas:** recuperación jardín; substitución edificación, según "Prescripción". Se prohíbe la segregación de la parcela, el aumento de ocupación en planta, y de volumen, respecto al edificio existente antes de la ruina, que se documentara.

-**Otros:** Se protege el arbolado.

El edificio preexistente fue objeto de Declaración de Ruina mediante acuerdo de Pleno Municipal de fecha 27 de octubre de 1994, lo que implicó la consiguiente orden de demolición, incumplida, y reiterada en el año 1998.

Finalmente, el edificio preexistente fue demolido en virtud de la licencia de obra mayor 30/2005, de derribo y realización de catas arqueológicas, según Decreto de fecha 10 marzo de 2005. Ejecutada la demolición e iniciadas las prospecciones arqueológicas, se constató la existencia de restos de interés arqueológico.

-**PRIMERO:** Respecto a la superficie del solar, la información catastral indica que el mismo tienen una superficie de 711 m<sup>2</sup>. La documentación registra aportada, mediante nota simple, indica que **"tiene una superficie inscrita de 451 m<sup>2</sup>"**. La explicación de dicha diferencia de superficies viene dada, porque lo que catastro identifica como solar, está incorporando como propiedad particular parte del trazado del antiguo carrer de los Judíos. Un tramo de dicha calle, fue documentada durante las obras realizadas en el inmueble municipal de la calle San Ciriaco. A la vista de las informaciones, allí discurría la antigua calle de los Judíos, a la cual daba el inmueble objeto del presente certificado. La apertura de un nuevo vial, actual carrer Joan Roman, en un intento de suavizar las pendientes existentes en el antiguo carrer de los judíos, dio lugar a que se generase un recorte en el vial, interrumpiéndose el trazado antiguo. Es por ello que existe una zona libre delante de las alineaciones históricas de las casas, la cual limita la antigua alineación, espacio público desde tiempos antiguos, no perteneciendo a las propiedades particulares que con él lindan. La diferencia de superficies citadas es debida a la inscripción únicamente de la parte que ocupa el solar histórico, igualmente definido en el plano de alineaciones y rasantes del Pepri, el cual se reproduce a continuación. Las diferentes propiedades no tienen título de dominio sobre el citado espacio.



-**SEGUNDO:** Respecto a la edificación indicada en la ficha de catálogo, demolida en virtud de la licencia de obra mayor 30/2005, se documentaban los siguientes







parametros:

- Sup. Const. Planta baja 119,00 m<sup>2</sup>
- Sup. Const. Planta primera 148,00 m<sup>2</sup>
- Sup. Const. Planta segunda 158,00 m<sup>2</sup>
- Total, sup. Const. A demoler **425,00 m<sup>2</sup>**
- Total, volumen a derribar **1.232,00 m<sup>3</sup>**

**-TERCERO:** Dada la existencia documentada de restos arqueológicos, esta area forma parte del Conjunto Histórico de la ciudad de Ibiza, declarado en el año 1969, publicado al BOE, No53 03/03/1969, con n.o de registro 7026-2-2-53-002169. Tiene también la consideración de zona arqueológica, a tenor del que dispone el arto 55 y 56 de la LPHIB, Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears de 1999, cuando tengan en el subsuelo restos que solo sean susceptibles de ser estudiadas con metodología arqueológica.

Se constata la existencia de restos arqueologicos en el solar. Cualquier actuación edificatoria deberá conservar, respetar y poner en valor los mismos en cumplimiento del citado articulo.

**-CUARTO:** Con respecto a los parametros edificatorios, se estara a lo dispuesto en los **IV.6.02.2. OBRAS DE DEMOLICIÓN:**

(...) Si un edificio catalogado como de conservación estructural fuera declarado en ruina irre recuperable, **su reedificación deberá cumplir con su ficha de catálogo, respetando, conservando y reponiendo los elementos de interés incluidos en dicha ficha. El nuevo proyecto de reedificación recuperará las características volumétricas originales de la construcción demolida y necesitará informe favorable de la CCP previo a su ejecución.**

**IV.6.04.3. ALTURAS DE LA EDIFICACION:**

(...) El número máximo de plantas se fija de acuerdo con los siguientes criterios:

- En los casos de nueva construcción (cuando lo permita la Normativa de Protección sobre solares no edificados, pero con **documentación histórica del edificio previamente existente**, la nueva construcción tendrá **la misma altura que la edificación antigua preexistente.**

La existencia de un proyecto de demolición de las edificaciones preexistentes condiciona pues, la posible edificación a los siguientes parametros:

**-Usos:** vivienda colectiva; hotel.

**-Determinaciones de protección de la parcela:** P1 (configuración espacial, superficie, forma, situación), P2 (organización en planta), P3 (volúmenes, cuantía y organización), P8 (arbolado).

**-Elementos singulares:** el "jardín" y la existencia de vestigios arqueológicos de interés.

**-Prescripción:** substitución de edificio demolido, por nuevo hotel o vivienda colectiva, previo informe favorable de la Comisión de control del PEPRI.

**-Obras permitidas:** recuperación del jardín; conservación y/o puesta en valor de los restos arqueológicos (ya excavados); substitución de la edificación demolida, según normativa PEPRI. Se prohíben: la segregación de la parcela, el aumento de ocupación en planta, y de volumen, respecto al edificio existente antes de la ruina, que se documentará.

Se protege el arbolado.

**-Superficies de techo máximas** (edificación preexistente), es decir:

Total, sup. Const. **425,00 m<sup>2</sup>**

**-Volúmenes máximos** (edificación preexistente), es decir:

-Volumen total: **1.232,00 m<sup>3</sup>**





**-QUINTO:** Con respecto a los **usos** del inmueble, indicar que en la ficha de catalogo se indica que su uso existente es vivienda, asi como uso compatible vivienda. El uso característico de la parcela es el residencial. La ficha de catalogo incluye

**-Prescripción:** *substitución de edificio existente por nuevo hotel o vivienda colectiva, según normativa Pepri, previo informe favorable del Proyecto Básico, por Comisión de control del PEPRI.*

Según el artículo IV.7.02 de la ordenanza del PEPRI1, por la idoneidad para su localización, pueden distinguirse los siguientes tipos: principal; complementario (puede obligarse a una cierta restricción respecto al principal); prohibido (queda determinado por su definición o por 1 Nota: la ordenanza del PEPRI se puede consultar en la pagina web del Ayuntamiento de Eivissa (anuncios destacados → PGOU vigente → PEPRI Dalt Vila → Normas).su exclusión de la relación de usos principales o complementarios).

Según el artículo IV.7.03 de la ordenanza del PEPRI, existen las siguientes **clases de uso: residencial** (unifamiliar, plurifamiliar y comunidad); terciario (comercial, oficinas, hostelero); aparcamiento; dotacional (educativo, sanitario, religioso, sociocultural, administrativo publico); industria y almacenamiento (solo se admite el pequeño almacén o industria artesanal). Sobre las condiciones de esos usos, se estara a lo dispuesto en el artículo IV.7.04 de la ordenanza del PEPRI.

Sobre condiciones particulares de los usos, según el artículo IV.7.05, se consideran como usos predominantes los que existen en la actualidad, todos ellos permitidos. Para los demás usos (comercial, oficinas, hostelero, aparcamiento, industria y almacenamiento, educativo, sanitario residencial, religioso, sociocultural, administrativo publico), se estará a lo dispuesto en el artículo IV.7.05 de la ordenanza del PEPRI.

En el caso de **uso turístico** se estará a lo dispuesto por la normativa sectorial correspondiente y en especial en lo referido al **principio de uso exclusivo** regulado por la misma. De igual manera sera de obligado cumplimiento o estipulado en el arto 55.2 del citado PGOU sobre Autorización del uso turístico. Ello implica que todas las plantas de la edificación, incluida la planta baja deberán destinarse al uso turístico.

Es lo que **certifico** a petición de SOCIEDAD MERCANTIL ESTATAL DE GESTION INMOBILIARIA DE PATRIMONIO M.P. SA, de fecha 04.03.2020 (R.G.E. 2020-E-RE-2784, sin perjuicio de mejor criterio de la superioridad, a cuyo parecer me remito.”

I perquè així consti, expedeix i firm aquest certificat amb el vist-i-plau de la Regidora-Delegada.

Eivissa

En don fe

LA REGIDORA DELEGADA

EL/LA SECRETARI/A ACCTAL.

(document signat electrònicament al marge)

(document signat electrònicament al marge)

