



Sección V. Anuncios

Subsección segunda. Otros anuncios oficiales

AYUNTAMIENTO DE SANTA EULÀRIA DES RIU

9093

Avance de la Modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, ordenación del ordenación del ámbito del Plan Especial de reforma interior PE-03SE

Por acuerdo del Pleno de la Corporación municipal, adoptado en sesión ordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2020, ha sido aprobado el documento Avance de la Modificación puntual número 15 de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, ordenación del ordenación del ámbito del Plan Especial de reforma interior PE-03SE, sometiéndolo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 de la Ley 12/2017 de 29 de diciembre, de Urbanismo de les Illes Balears, a información pública por un plazo de dos meses para que se puedan formular sugerencias u otras alternativas de planeamiento.

El documento Avance podrá ser examinado durante el plazo de exposición pública en las dependencias del Departamento municipal de obras sito en c/ Mariano Riquer Wallis nº 4, planta 3ª, Santa Eulalia del Río, de lunes a viernes en horario de 9:00 a 14:00 horas, así como a través del enlace en el tablón de anuncios de la web municipal www.santaetulariadesriu.com.

En Santa Eulalia del Río, 28 de septiembre de 2020

La alcaldesa

Mª del Carmen Ferrer Torres



Diligencia que emite la Secretaria para hacer constar que el presente es el documento de Avance de la Modificaci3n puntual n3m. 15 de las Normas Subsidiarias de planeamiento de Santa Eul3ria des Riu, aprobado por el Pleno celebrado en sesi3n de fecha 24 de septiembre de 2020.
En Santa Eul3ria des Riu. La Secretaria. Catalina Macias

Documento firmado digitalmente. C3digo Seguro de Verificaci3n:8dWgpx/HMmJWC9Og85Wd Fecha de firma: 30/09/2020
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:45 p3gina/s. P3gina 1 de 45.

**MODIFICACION PUNTUAL NO 15 DE LAS NNSS DE SANTA EUL3RIA DES RIU
ORDENACI3N DEL 3MBITO DEL PLAN ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR PE-03SE
FASE DE AVANCE**



Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 8dWgpx/HMmJWC9Og85Wd Fecha de firma: 30/09/2020
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:45 página/s. Página 2 de 45.

SUMARIO

MEMORIA DESCRIPTIVA Y JUSTIFICATIVA
ANEXOS

MEMORIA

Introducción

Normativa territorial aplicable

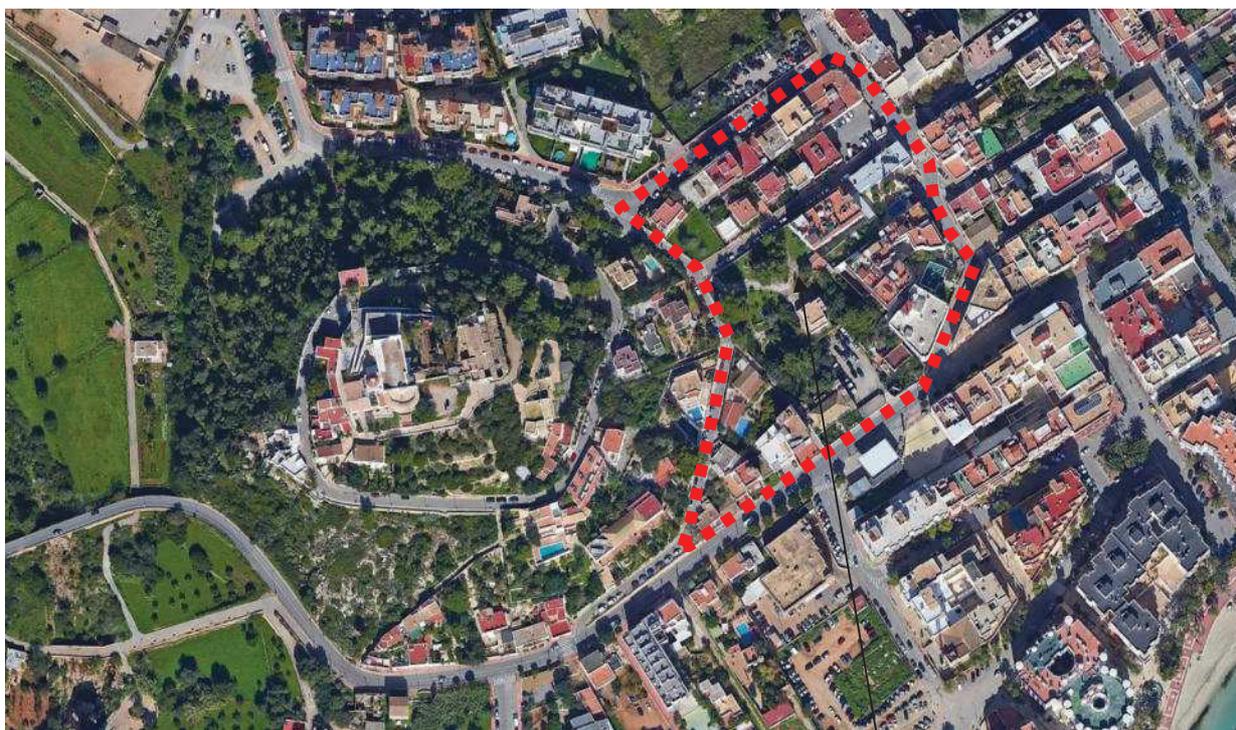
Normativa urbanística aplicable

Caracterización de la zona

Ordenación propuesta

Introducción

1 La Modificación puntual número 15 , en adelante la MP 15, de las Normas Subsidiarias de Santa Eulària des Riu, en adelante las NNSS, tiene por objeto definir la ordenación detallada de los terrenos que constituyen el ámbito del Plan especial de reforma interior PE-03SE, de los previstos por las NNSS dentro del suelo clasificado como urbano en el núcleo de Santa Eulària des Riu, ámbito que resulta colindante con el del Plan especial de protección PE-01SE, mediante el que debe de ordenarse y protegerse el Bien de Interés Cultural, en adelante el BIC, correspondiente al Conjunto histórico artístico del Puig de Missa.



Puig de Missa

Ambito objeto del proyecto

Dadas las limitaciones que resultan inherentes a la figura de los Planes especiales y el hecho de que su formulación y tramitación resultan, en la práctica, idénticas a la de una modificación puntual de la ordenación detallada, se ha optado por sustituir la formulación del Plan especial hasta ahora previsto por las NNSS por esta opción de la MP 15 al considerar que definiendo la propuesta de ordenación que ahora se efectúa mediante esta figura, se evitan las limitaciones antes citadas y no se recortan, desde el inicio, las posibilidades y características de dicha propuesta.

Normativa territorial aplicable

2 Rigen en el ámbito objeto de la MP 15 las determinaciones del Plan Territorial Insular d'Eivissa, en adelante el PTIE, definitivamente aprobado en fecha 21.03.2005, a cuyas determinaciones ya se encuentran adaptadas las NNSS y que, respecto de la ordenación de los terrenos asignados a la clasificación del suelo urbano y en lo que a este proyecto interesa, establece en su Norma 33, que:

2.1 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación global del suelo urbano, deberán definir y regular sus características de forma ajustada a los criterios que en las Normas 68.3 y 69.2 del PTIE se definen.

2.2 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán definir y regular sus características de forma ajustada a las características físicas de los terrenos:

2.2.1 Con tal finalidad y con carácter general:

- a. Deberán preservarse de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas de los terrenos, determinando su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
- b. Deberá determinarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía, en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- c. Deberán incorporarse a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

2.2.2 Cuando, por las características del tejido delimitado o el grado de consolidación de derechos, lo señalado en el apartado anterior no resulte posible, deberán establecerse reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto mediante el establecimiento de:

- a. Limitaciones de su altura y volumen y determinaciones sobre la obligatoria distribución de éste último.
- b. Reglas para el abanalamiento de los espacios libres de parcela o determinaciones sobre la obligatoria reforestación de los mismos.
- c. Ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.

2.3 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán asimismo respetar las características de los tejidos preexistentes:

2.3.1 Con tal finalidad:

- a. En cada manzana o zona de que se trate, se respetará la tipología básica continua o aislada con arreglo a la cual se encuentre edificada y se fijará su régimen de alturas respetando o reduciendo el mayoritariamente consolidado.
- b. El régimen de usos globales se ajustará al que caracterice actualmente cada zona y su intensidad será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente.
- c. Salvo para las zonas para las que se prevea su remodelación global, las condiciones morfológicas y estéticas de la edificación se definirán siguiendo criterios de respeto y consolidación de las actuales.
- d. El diseño viario respetará la morfología, concepción general y características de los trazados preexistentes, dando continuidad a los mismos incluso en lo que a sus secciones se refiere.

2.3.2 Lo dispuesto en el apartado anterior, no resultará de aplicación en los ámbitos sujetos a reforma en que resulte precisa la intensificación o cambio de los usos globales actuales, o la remodelación del viario, en cuyo caso los instrumentos de planeamiento general fijarán las características esenciales de la zona de que se trate teniendo en cuenta:

- a. La capacidad de las redes de servicios y dotaciones existentes o previstos para absorber los incrementos de demanda derivados de cambios o intensificación de usos.
- b. Su incidencia en el incremento de demanda de viajes y modos de desplazamiento sobre las infraestructuras de transporte y aparcamiento existentes.
- c. Su impacto en las estrategias de rehabilitación de los centros urbanos y sobre el patrimonio urbano y arquitectónico objeto de protección.

2.4 La ordenación de las zonas de suelo urbano correspondientes a las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística, en adelante el POOT, se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en dicho Plan Director Sectorial y a los criterios que sobre el mismo fija el PTIE.

3 El PTIE establece, en la Norma 68.3 a que el apartado 2.1 anterior se refiere, que los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al efectuar la ordenación del suelo urbano y urbanizable, deberán:

- a. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco.
- b. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.
- c. Definir el sistema de zonas verdes públicas procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para éstas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de

- especies potencialmente invasoras: *Carpobrotus*, etc.; propiciando el mantenimiento de la prosidad natural del terreno y fomentando la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.
- d. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.
- e. Definir sistemas de saneamiento preferentemente separativos y que posibiliten la implantación de sistemas integrales de aprovechamiento.
- f. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.
- g. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que minoren su impacto negativo.
- h. Fomentar la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc.



Ambito objeto del proyecto

4 Por último el PTIE determina en la Norma 69.2 asimismo citada en el apartado 2.1 anterior, que los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al regular las características de las edificaciones, deberán:

- a. Exigir la adaptación de su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación.
- e. Fomentar la moderación de la demanda energética, mediante la adopción de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.
- c. Arbitrar soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria e implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad.
- d. Potenciar las medidas para la reducción de los consumos energéticos, el fomento de las energías renovables y el ahorro y reutilización de agua.
- e. Promover la utilización racional de los recursos hídricos exigiendo la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para la

reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego y fomentando el reciclaje de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.

f. Exigir la reserva de espacio suficiente para ubicación de recipientes separativos de residuos.

g. Garantizar el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos estableciendo, en la tipología de edificación aislada, porcentajes máximos de superficie libre de parcela pavimentada y mínimos de superficie libre ajardinada.

Normativa urbanística aplicable

4 Rigen en el ámbito de la MP 15 las determinaciones de las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.11.2011 y puntualmente modificadas en distintas fechas que, en lo que a este proyecto interesa, establecen en su artículo 7.1.04 que:

4.1 Se definen como ámbitos sujetos a la formulación de Plan especial de reforma interior, entre otros, los terrenos del entorno del Puig de Missa incluidos en el ámbito del PE-03SE.

4.2 Los Planes Especiales tendrán por objeto:

- a. Definir la ordenación de los terrenos incluidos, con el mismo nivel de pormenorización que el resto del suelo urbano.
- b. Definir las condiciones de la ordenación, teniendo en cuenta las características básicas de los tejidos preexistentes, pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas 33, 68 y 69 del PTI.
- c. Determinar las actuaciones necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos.
- d. Delimitar los ámbitos de gestión precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones.

4.3 El sistema de actuación preferente será el de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

4.4 Hasta tanto no resulte definitivamente aprobado el correspondiente Plan Especial:

- a. Regirán en cada una de las zonas, con carácter transitorio, las condiciones de ordenación que en las NNSS se definen, no pudiendo autorizarse, en los respectivos ámbitos, nuevas parcelaciones o nuevas actuaciones de dotación de servicios.
- b. En los ámbitos de los planes especiales PE-01J, PE-02J, PE-03J y PE-02SE resultará factible la autorización de actuaciones de vallado de parcelas, así como las de mejora de las edificaciones preexistentes que tengan acceso por vial grafiado en las NNSS, que podrán suponer incremento de la superficie construida de las mismas.
- c. Las ampliaciones deberán retranquearse como mínimo 8 m del eje de todos los viales existentes perimetrales a la parcela y su magnitud no podrá superar el mayor de los siguientes límites: El 10% de la superficie de la parcela con un máximo de 50 m² o 30 m².

5 Además de lo anterior, las NNSS establecen en su artículo 1.2.02 que:

5.1 Los Planes especiales son el instrumento para el desarrollo de ordenaciones sectoriales o parciales del territorio, es decir con incidencia limitada a los aspectos urbanísticos comprendidos en sus objetivos, que podrá tener las siguientes o análogas finalidades:

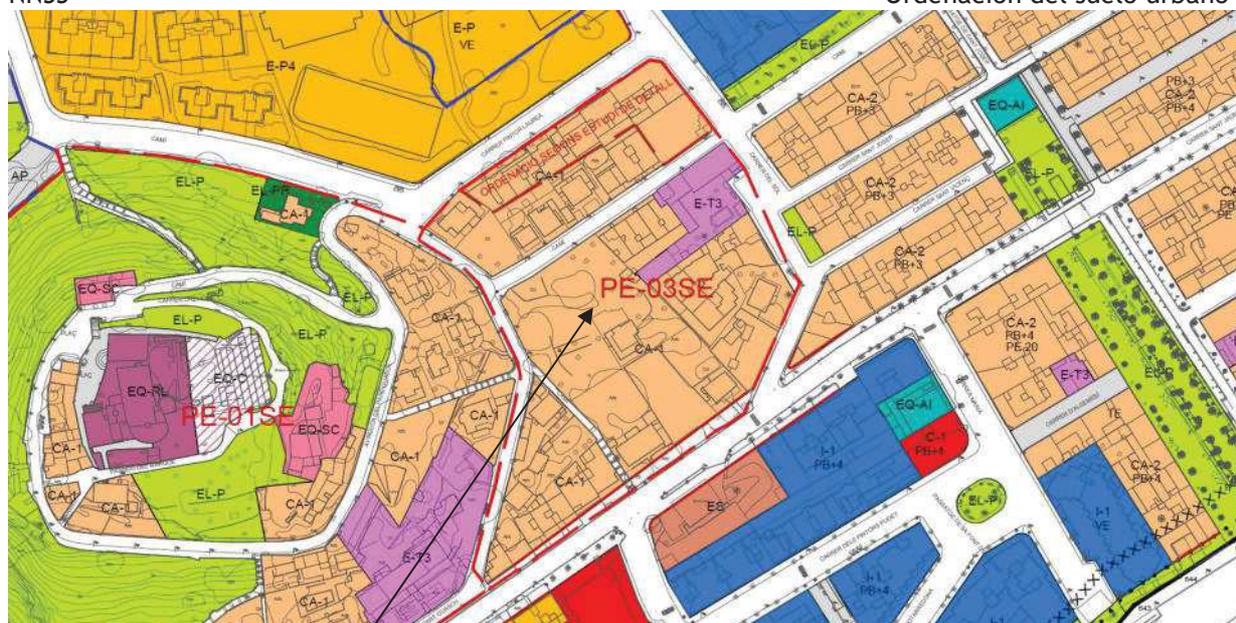
- a. El desarrollo de infraestructuras o de equipamientos comunitarios pertenecientes a los sistemas generales, en cualquiera de las clases de suelo que se definen en las NNSS.
- b. La ordenación de ámbitos determinados del suelo urbano para su reforma interior, mejora o saneamiento, ya sea en actuaciones aisladas referidas a una determinada finalidad, o bien en operaciones integradas dirigidas a la reestructuración urbanística de un área delimitada en las NNSS para su desarrollo mediante este instrumento.
- c. La ordenación, protección, mejora y conservación de áreas pertenecientes a cualquier clase de suelo, elementos urbanos o naturales, aislada o genéricamente considerados, comprendiendo, entre otras análogas las siguientes finalidades: La conservación y rehabilitación del patrimonio histórico-arquitectónico, protección, catalogación, conservación y mejora de los espacios naturales, del paisaje y del medio físico rural, urbano y sus vías de comunicación y el establecimiento y coordinación de infraestructuras básicas.

5.2 Los Planes especiales contendrán las determinaciones y documentación adecuadas a los objetivos que pretendan, así como cuanta documentación adicional fuese necesaria para el cumplimiento de las condiciones específicas que el planeamiento establece.

6 A la vista de cuanto antecede y dadas las finalidades que para la MP 15 se proponen, cabe pues concluir que la misma, en aplicación de la normativa territorial y urbanística aplicable y dado que viene a reemplazar al Plan especial hasta ahora previsto, debe como mínimo:

- a. Definir la ordenación pormenorizada de su ámbito con el mismo grado de pormenorización que el utilizado por las NNSS para la ordenación del suelo urbano directamente ordenado.
- b. Establecer las características básicas de dicha ordenación teniendo en cuenta las características de los tejidos actuales de la zona pero ajustándola a lo dispuesto por las Normas 33, 68 y 69 del PTI, a cuyo efecto resulta imprescindible efectuar una adecuada caracterización de la zona
- c. Concretar las actuaciones que estime necesarias respecto de los sistemas de infraestructuras y equipamientos y delimitar los ámbitos de gestión que resulten precisos para garantizar la ejecución de sus determinaciones, ejecución que se efectuará preferentemente mediante el sistema de compensación y, subsidiariamente, el de cooperación.

NNSS Ordenación del suelo urbano



Ambito objeto del proyecto

Caracterización de la zona

6 Como al inicio se ha señalado, constituyen el ámbito de la MP 15 los terrenos clasificados como suelo urbano en el núcleo de Santa Eulària des Riu que constituyen el ámbito del Plan especial de reforma interior PE-03SE, tal y como resultó concretado por la Modificación puntual número 10 de las NNSS, que lo define de modo colindante con el ámbito del Plan especial de protección del Puig de Missa PE-01SE.

Dicho ámbito tiene una superficie total de 20.992 m2, de los que 16.991 m2, según catastro, se corresponden con terrenos asignados por las NNSS a las calificaciones CA-1 o E-T3 y 4.001 m2 corresponden al viario.

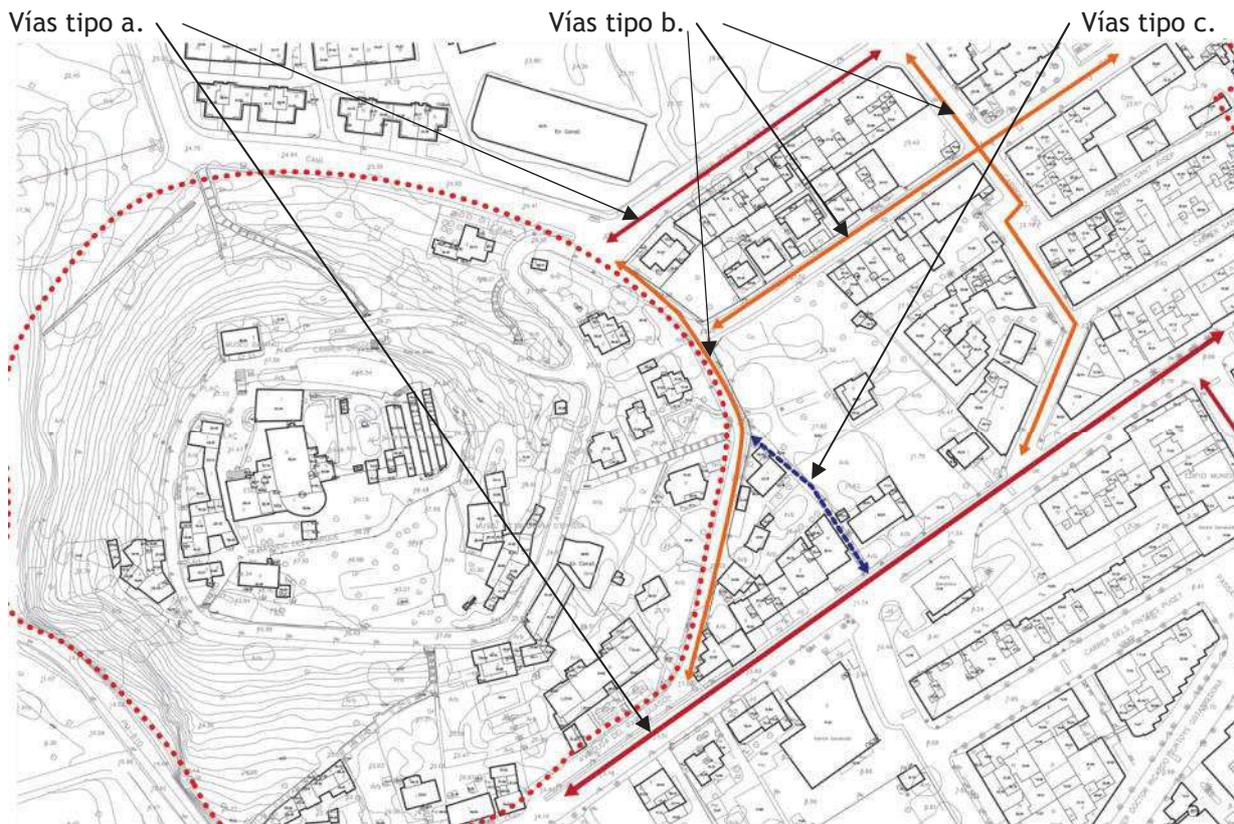
La calificación CA-1, asignada por las NNSS a los terrenos cuyos parámetros y condiciones han de definirse mediante Plan especial, es la absolutamente mayoritaria en la zona, en la que tan sólo a los terrenos en los que se emplaza el establecimiento de alojamiento turístico de Ca's Catalá se otorga por las NNSS una calificación distinta, la calificación E-T3, a la que corresponden un total de 1.123 m2 de parcela según catastro.

Documento firmado digitalmente. Codigo Seguro de Verificación:8dWgpx/HMmJWC9Og85Wd Fecha de firma: 30/09/2020
 MACIAS PLANELLAS CATALINA
 El documento consta de un total de:45 página/s. Página 8 de 45.

- a. Vías rodadas principales, constituidas por la calle San Jaime y la calle del Pintor Laureano Barrau.
- b. Vías rodadas secundarias constituidas por la calle del Sol, el camí de Missa y la avenida del Padre Guasch.
- c. Una única vía exclusivamente peatonal, constituida por el denominado camí de sa Vila.

En relación con las vías asignadas a las dos primeras tipologías:

8.1 La calle San Jaime se caracteriza por ser un vial fuertemente condicionado por su carácter de acceso tradicional al núcleo y eje vertebrador del mismo, que presenta una sección de un carril por sentido, con aceras estrechas carentes de vegetación en muchos de sus tramos, ajustándose las construcciones de los tejidos que en él se apoyan a tipologías edificatorias muy distintas, que no conforman fachadas al espacio público de características unitarias pero entre las que se cuentan dos edificaciones cuyos valores arquitectónicos aconsejan establecer su mantenimiento.



Tipología del viario

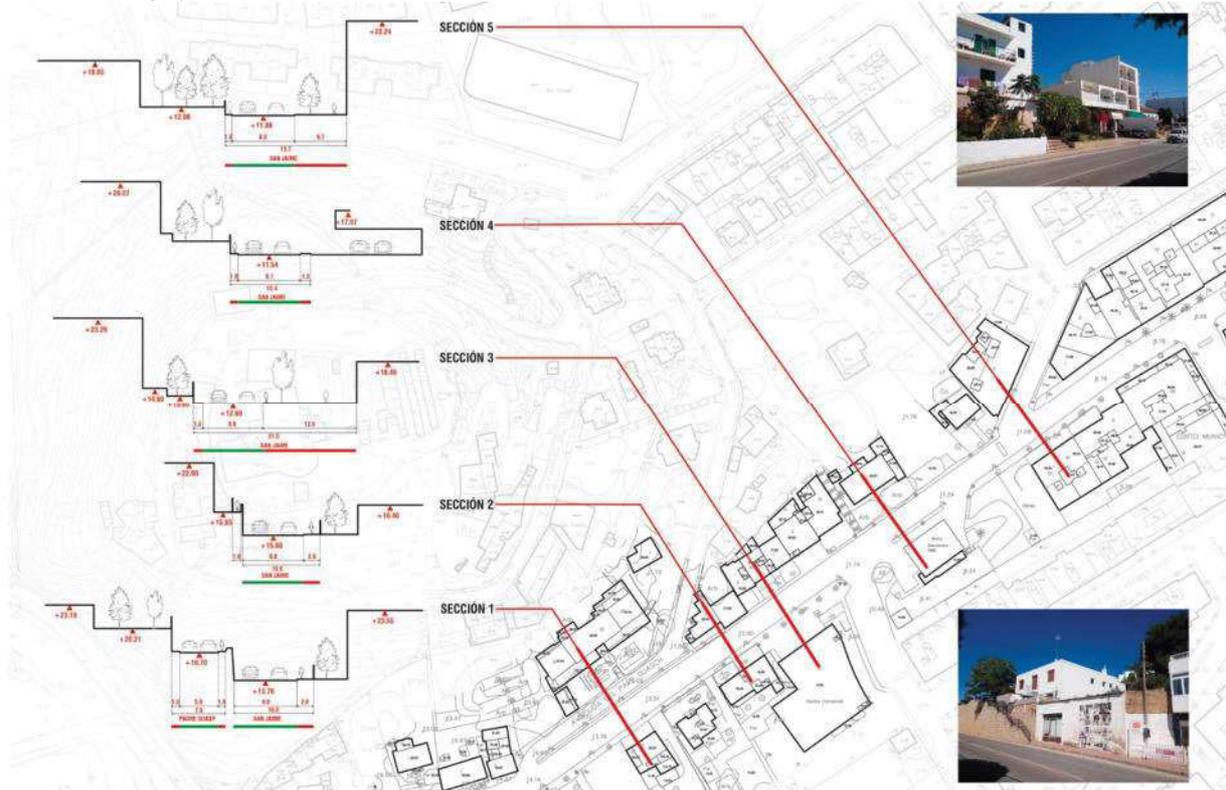
8.2 La calle del pintor Laureano Barrau se caracteriza por ser un vial limítrofe con el área de nueva expansión del casco urbano de la zona de Can Fluxá, configurada mediante tipologías de vivienda plurifamiliar extensiva que conforman unos tejidos sin ningún tipo de relación con el resto de la trama del entorno

8.3 La calle del Sol es el vial que constituye el límite entre la zona objeto de ordenación y el resto del tejido urbano del núcleo y se caracteriza por un trazado un tanto tortuoso, la presencia del único alojamiento hotelero de la zona, y el hecho de que resulta configurada por unos tejidos en que predomina la existencia de grandes edificaciones a ambos lados de la calle entre los que persiste una edificación cuyos valores arquitectónicos aconsejan, al igual de lo ya expresado respecto de las edificaciones citadas en el apartado 8.1 anterior, procurar su mantenimiento.

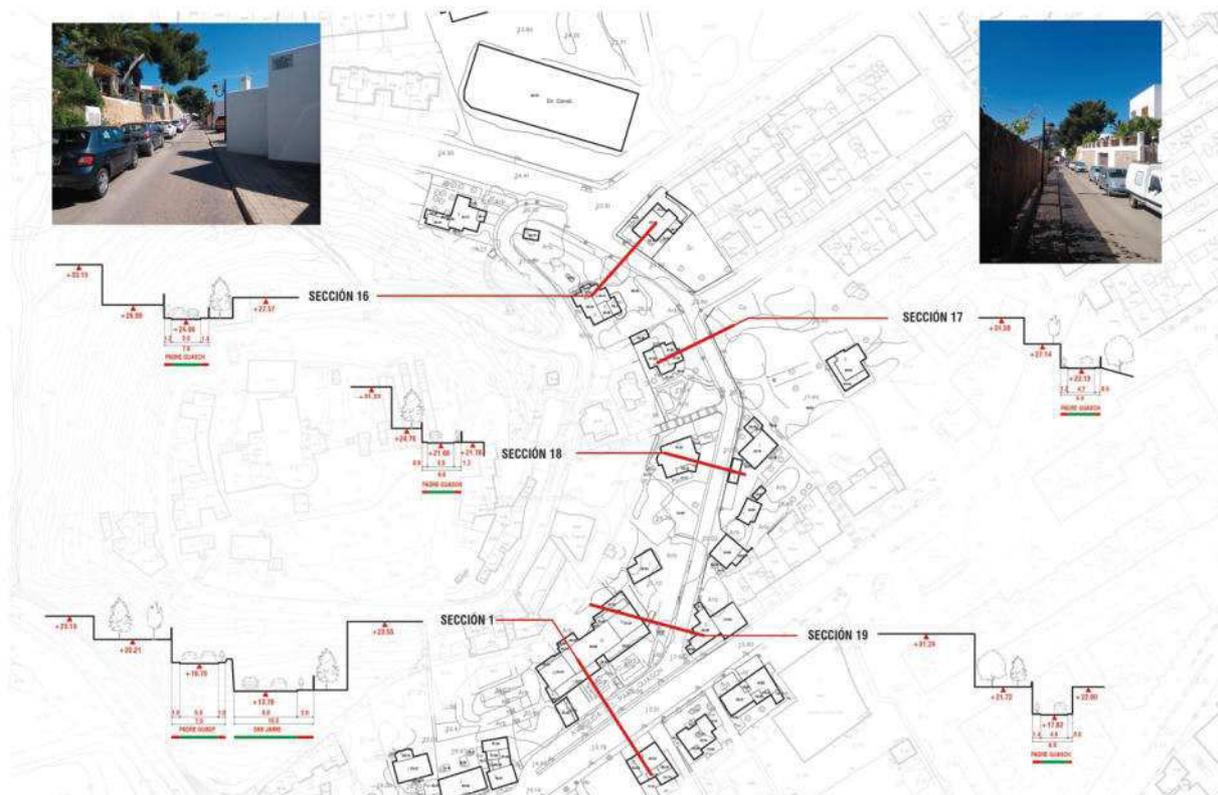
8.4 El camí de Missa es el vial que constituye el nexo de conexión más directa entre el centro del núcleo y la zona del Puig de Missa, y se caracteriza por la existencia de unos tejidos edificados en los que existe un relativo porcentaje de parcelas vacantes en las proximidades del ámbito del Puig de Missa, que conforman una zona de transición en la que la edificación va perdiendo densidad y altura a medida que aumenta la cercanía a dicho enclave.

8.5 La avenida del Padre Guasch es un vial perimetral y de acceso al ámbito protegido del Puig de Missa, con el que es límite por el oeste por lo que su ordenación exige un especial cuidado, que colinda con un tejido urbano básicamente conformado por edificaciones de tipología de vivienda unifamiliar aislada de dos plantas de altura y que presenta unas aceras muy estrechas con una sección de un carril por sentido que tiene una muy escasa intensidad de tráfico, lo que faculta que uno de dichos carriles se destine en la actualidad básicamente al uso de aparcamiento de los residentes.

9 De lo expuesto, de cara a la futura ordenación del ámbito, cabe concluir las siguientes líneas de actuación en relación con las características de los viales antes citados y de los tejidos edificados que en ellos se apoyan:



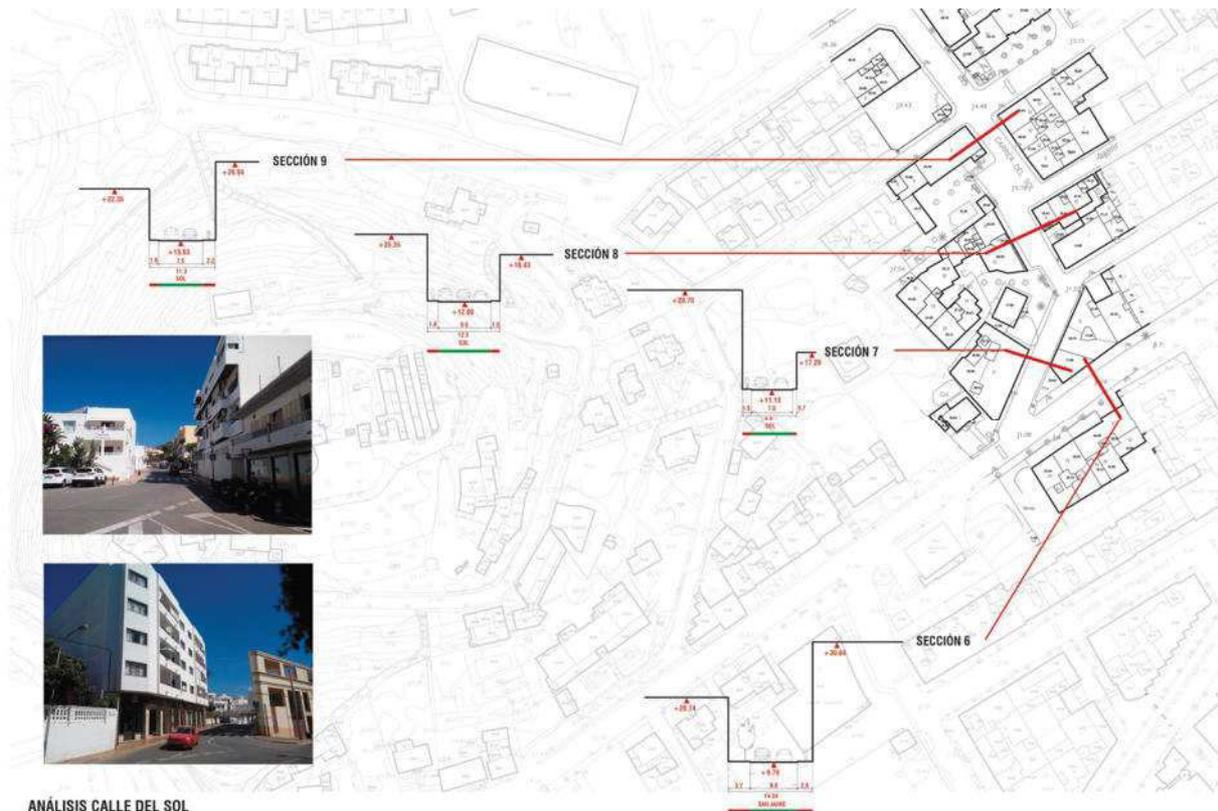
Análisis calle San Jaime



Análisis avenida del Padre Guasch

9.1 En relación con la calle San Jaime y los tejidos relacionados:

- a. La potenciación de su señalado carácter de acceso tradicional al núcleo, mediante la ampliación del espacio público que resulta del incremento del retranqueo a vial de las edificaciones, el aumento de los espacios de uso público dotados de vegetación y la unificación de las determinaciones relativas a la altura y tipología de las edificaciones permitidas.
- b. El reforzamiento de su carácter de elemento vertebrador del núcleo urbano mediante la previsión de forma aneja al mismo de una dotación de espacio libre público EL-P que conforme un nodo secundario entre el Passeig de s'Alamera, el paseo marítimo y la zona del Puig de Missa, con una dotación adicional de aparcamiento público subterráneo bajo la superficie del mismo.
- c. El mantenimiento inalterado de las dos edificaciones existentes en dicha calle para las que se propone su protección.



Análisis calle del Sol

9.2 En relación con la avenida del Padre Guasch y los tejidos relacionados:

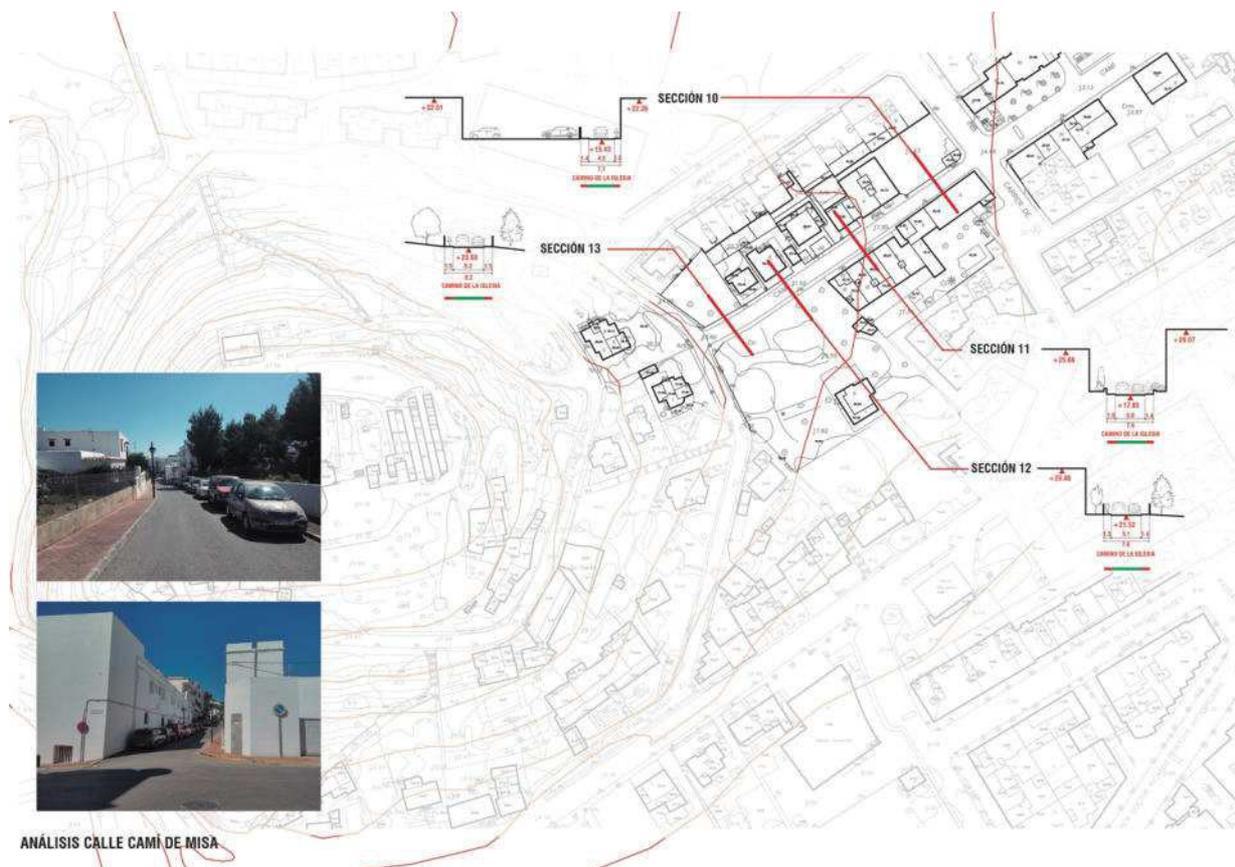
- a. El mantenimiento de la actual tipología unifamiliar de dos plantas de altura, a fin de consolidar un ámbito de transición entre el resto del casco urbano y la zona protegida del Puig de Missa.
- b. La transformación de su sección viaria desde la actual a una tipología de calzada única, parte de ella arbolada, que sustituya el espacio hasta ahora destinado a aparcamiento por una reserva de plazas suficiente en la nueva dotación de aparcamiento público prevista de forma aneja a la calle San Jaime.

9.3 En relación con la calle del Sol y los tejidos relacionados:

- a. La ordenación del trazado vial actualmente existente, incrementando el espacio público mediante la ampliación de las aceras actuales.
- b. El mantenimiento inalterado de las características de la edificación cuyo mantenimiento se propone.
- c. La ordenación de los terrenos que albergan las grandes masas edificadas de la zona con criterios similares a los empleados en las zonas del centro del núcleo en las que se facultan edificios de hasta cuatro plantas de altura.

9.4 En relación con el camí de Missa y los tejidos relacionados:

- a. La ampliación del espacio público actual mediante la definición, en su margen sur, de un retranqueo para las edificaciones que permita ampliar la sección viaria hasta al menos 10 m de anchura.
- c. L ordenación de los terrenos vacantes en la proximidad del Puig de Missa mediante la tipología de vivienda unifamiliar aislada como consecuencia de tal emplazamiento.



ANÁLISIS CALLE CAMÍ DE MISA

Análisis camí de Misa



ANÁLISIS CALLE CAMÍ DE MISA

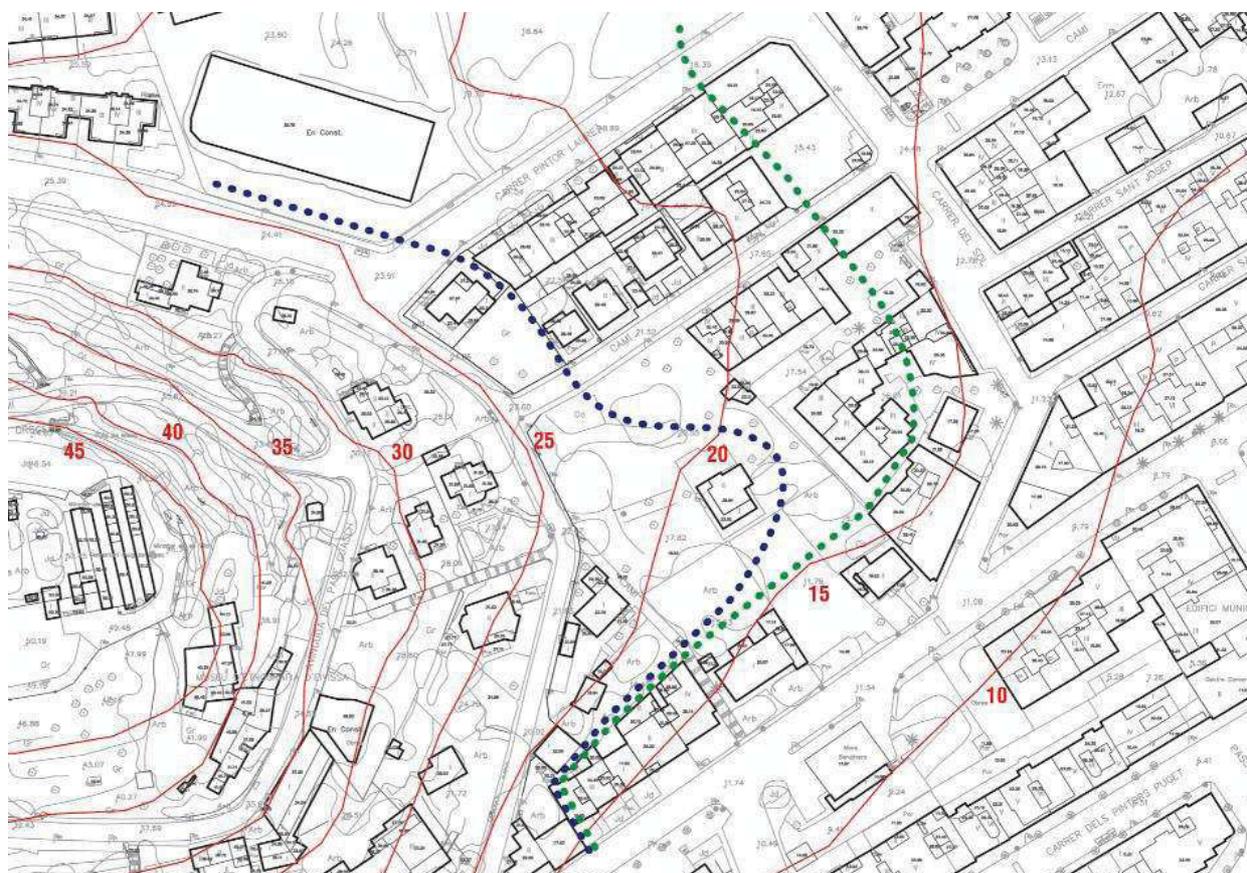
Análisis calle Pintor Laureano Barrau

9.5 En relación con la calle del Pintor Laureano Barrau y los tejidos relacionados:

- a. La configuración de una zona de transición en que disminuya de forma gradual la densidad edificatoria desde la que resulta propia del casco hasta la que caracteriza el Puig de Missa.
- b. La ampliación del espacio público mediante la fijación de retranqueos que permitan aceras de al menos 2 m de anchura

10 En orden a la definición de las características básicas que ha de reunir la futura ordenación de la zona, se han analizado asimismo, en la forma que en la documentación gráfica se contiene y más arriba se ha reproducido, las características de las secciones conjuntas del viario y de la edificación en las calles de la zona antes relacionadas, a fin de tantee la posibilidad de extraer de tal análisis la existencia de algún tipo de regla, directriz o correlación que ayudara en la definición de las características de la futura ordenación

11 Del análisis efectuado ha resultado la imposibilidad, dado lo aleatorio de los resultados, de concluir de la relación entre secciones antes expresada pauta alguna para la futura ordenación de la zona distinta de la necesaria ampliación de las aceras en los tramos en que su anchura resulta insuficiente o de la asignación de tipologías edificatorias homogéneas según el tramo de calle.

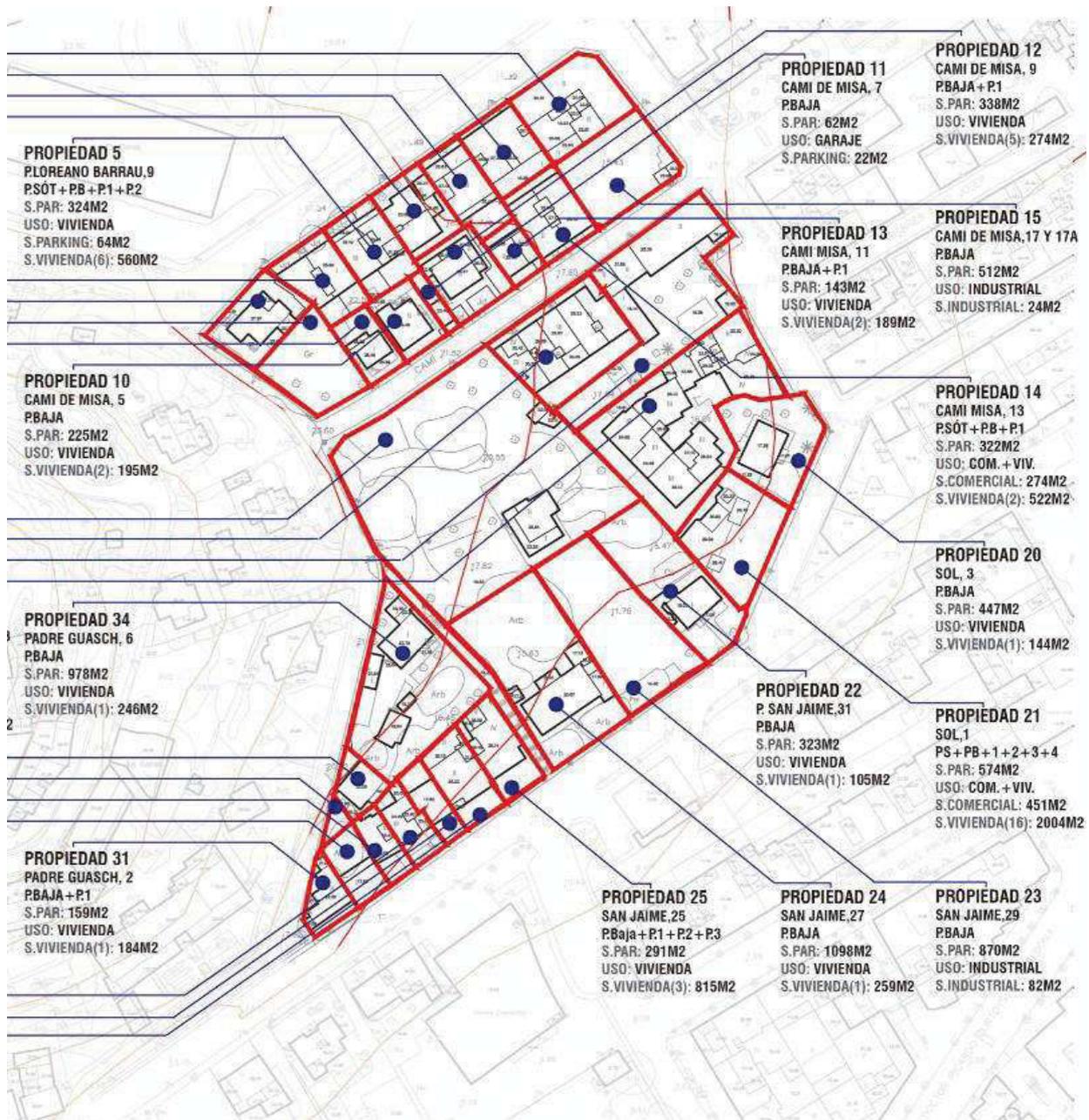


Topografía y alturas relativas de las edificaciones

12 Dichas pautas, por el contrario, si parece que resultan factibles de establecer analizando la topografía y alturas relativas del terreno y de las edificaciones y su incidencia en el conjunto histórico artístico del Puig de Missa, tal y como de lo expresado en el gráfico más arriba reproducido se deriva, del que se ha concluido la posibilidad de abordar la ordenación planteando un frente homogéneo de edificación continua de PB+2 en los límites de la zona a ordenar con las calles San Jaime y del Sol, un frente de edificación de tipología unifamiliar aislada de PB+1 en el límite correspondiente a la avenida del Padre Guasch, y una zona intermedia de tipología continua o aislada de PB+2

13 Para la correcta comprensión de las características del tejido urbano y a efectos del cumplimiento de lo dispuesto por la Norma 33 del PTI en relación con las características de la futura ordenación de los suelos urbanos, se han analizado asimismo los datos catastrales de la zona, reproduciéndose a continuación el parcelario catastral junto con los datos básicos que del mismo se derivan

14 Los datos relacionados con el cumplimiento de la Norma 33 del PTI que resultan del análisis efectuado son:



Parcelario catastral

Calle San Jaime	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
13	159	184	1,16	II
15	229	94	0,41	I
17	141	176	1,25	II
19	178	307	1,72	III
21	155	80	0,52	I
23	281	325	1,16	II
25	291	815	2,80	IV
27	1098	259	0,24	I
29	870	82	0,09	I
31	323	105	0,33	I
31	365	0	0,00	

Avda Padre Guasch	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
-------------------	--------------------	---------------------	--------	---------

4	145	180	1,24	II
6	978	276	0,28	I
8	3004	271	0,09	II
12	420	0	0,00	
14	342	196	0,57	I
Camí de Missa i	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
8	694	1536	2,21	III
16	1123	862	0,77	II
Camí de Missa d	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
1	420	0	0,00	
3	196	70	0,36	I
5	225	195	0,87	II
7	62	22	0,35	I
9	338	274	0,81	II
11	143	189	1,32	II
13	322	796	2,47	II
17	488	0	0,00	
19	24	24	1,00	I
Calle Pintor Laureano Barrau	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
1	493	916	1,86	II
3	321	572	1,78	III
5	296	335	1,13	II
7	298	173	0,58	I
9	324	560	1,73	III
11	311	186	0,60	I
Calle del Sol	Superficie parcela	Techo sobre rasante	Índice	Alturas
1	574	2455	4,28	V
3	447	144	0,32	I
7	1333	2663	2,00	IV

15 Como del examen del listado relacionado fácilmente se deduce y al igual que ha sucedido en los análisis de otras variables, los parámetros resultantes adolecen de un grado tal alto de variabilidad que resulta imposible la definición de unas características de aprovechamiento homogéneas que puedan servir de base para la definición de los futuros parámetros de la ordenación, más allá de la fijación de los parámetros máximos de referencia de las distintas tipologías y de la confirmación de los aspectos antes expresados en relación con la disminución gradual de la densidad de edificación en función de la proximidad al Puig de Missa, la asignación de tipologías unifamiliares o plurifamiliares en función asimismo de tal condicionante y la existencia en la zona de un porcentaje significativo de terrenos aún vacantes.

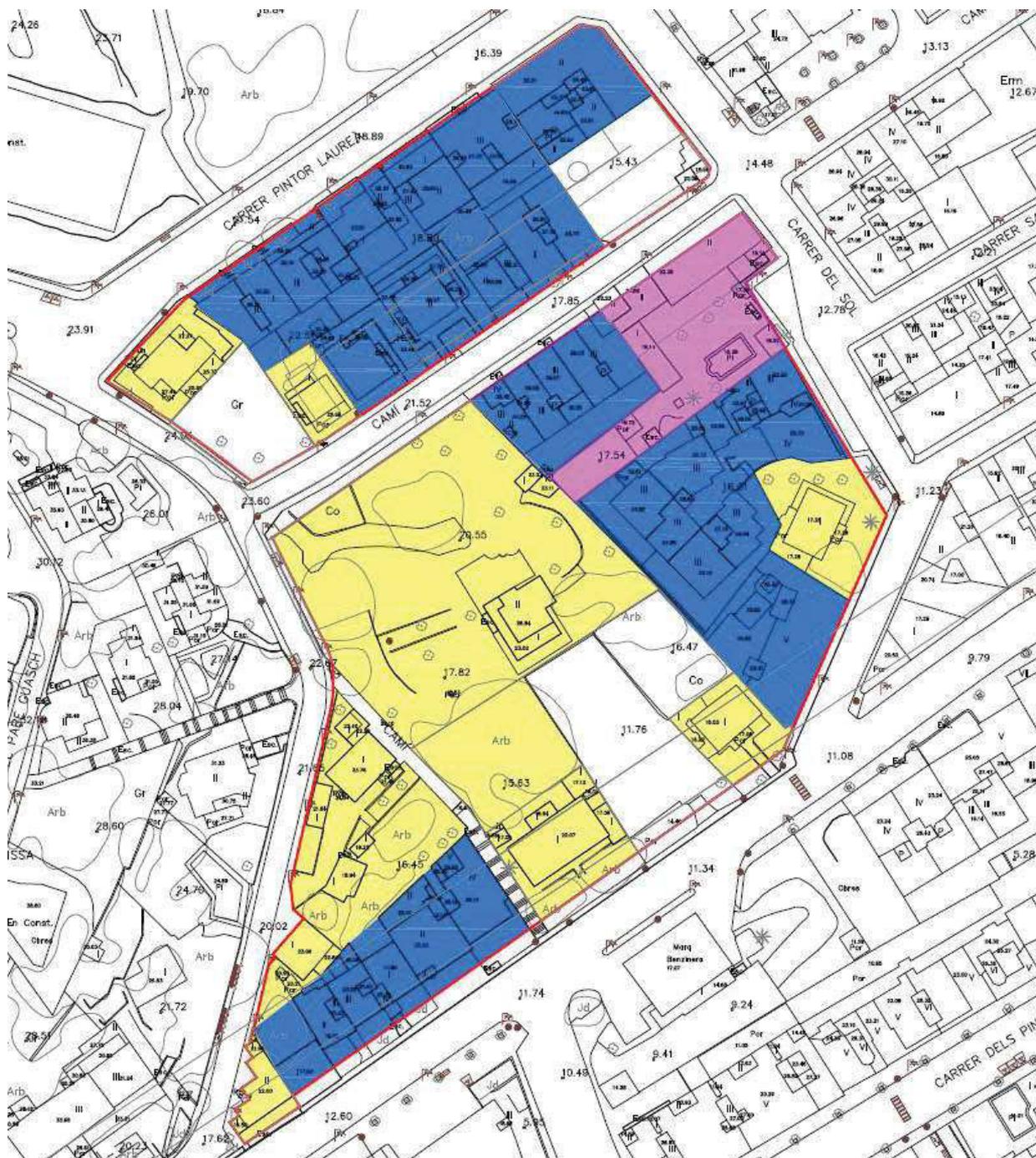
16 A efectos de la aplicación de las determinaciones de la Norma 33 del PTI, se ha analizado asimismo la asignación de las parcelas catastrales ya consolidadas por la edificación a las tipologías que les resultan propias, a efectos de cuya representación gráfica se han empleado los mismos colores que se emplean por las NNSS para definir las tipologías asignadas a las distintas calificaciones, es decir:

- Grafiando en color amarillo las zonas consolidadas con la tipología de vivienda unifamiliar aislada.
- Grafiando en color azul oscuro las zonas consolidadas con arreglo a la tipología de edificación continua.
- Grafiando en color morado los terrenos consolidados con edificaciones destinadas a usos vinculados al alojamiento turístico.

17 Como consecuencia de tal análisis ha resultado que, de los 16.991 m² de terrenos que, como antes se ha señalado, constituyen según el catastro la superficie conjunta de las parcelas existentes en el ámbito:

- 2.167 m² resultarían vacantes de edificación
- 6.692 m² estarían consolidados con edificaciones residenciales unifamiliares de tipología aislada.

- c. 7.009 m2 estarían consolidados con edificaciones residenciales plurifamiliares de tipología mayoritariamente continua
- d. 1.123 m2 estarían consolidados por edificación con uso de alojamiento turístico.



Tipologies preexistentes

Ordenación propuesta

18 En base a los criterios expuestos en los distintos apartados del bloque anterior, se ha efectuado la definición de la propuesta de este Avance, cuyas características básicas se definen de forma esquemática en la representación gráfica del esquema de la ordenación que más adelante se reproduce, en la que, al igual de lo efectuado en el análisis a que se refiere el apartado 16, se han distinguido las distintas tipologías propuestas mediante los mismos colores que se emplean por las NSS para definir las tipologías que son propias de las distintas calificaciones, es decir:

- a. Grafiando en color amarillo las zonas para las que se propone la tipología de vivienda unifamiliar aislada

b. Grafiando en color azul oscuro las zonas para las que se prevé la tipología de edificación continua con uso característico el residencial plurifamiliar.



Esquema de la ordenación definida

- c. Grafiando en color morado los terrenos en que se prevé el mantenimiento y mejora del establecimiento de alojamiento turístico preexistente.
- d. Grafiando en color naranja los terrenos destinados a uso residencial en la tipología de edificación plurifamiliar aislada constituidos por la pieza incluida en la unidad de actuación definida en la que debe de concretarse, con arreglo a dicha tipología, el aprovechamiento lucrativo asignado a la misma.

19 Así pues, en desarrollo de dicho esquema, la propuesta de ordenación que en este Avance se efectúa:

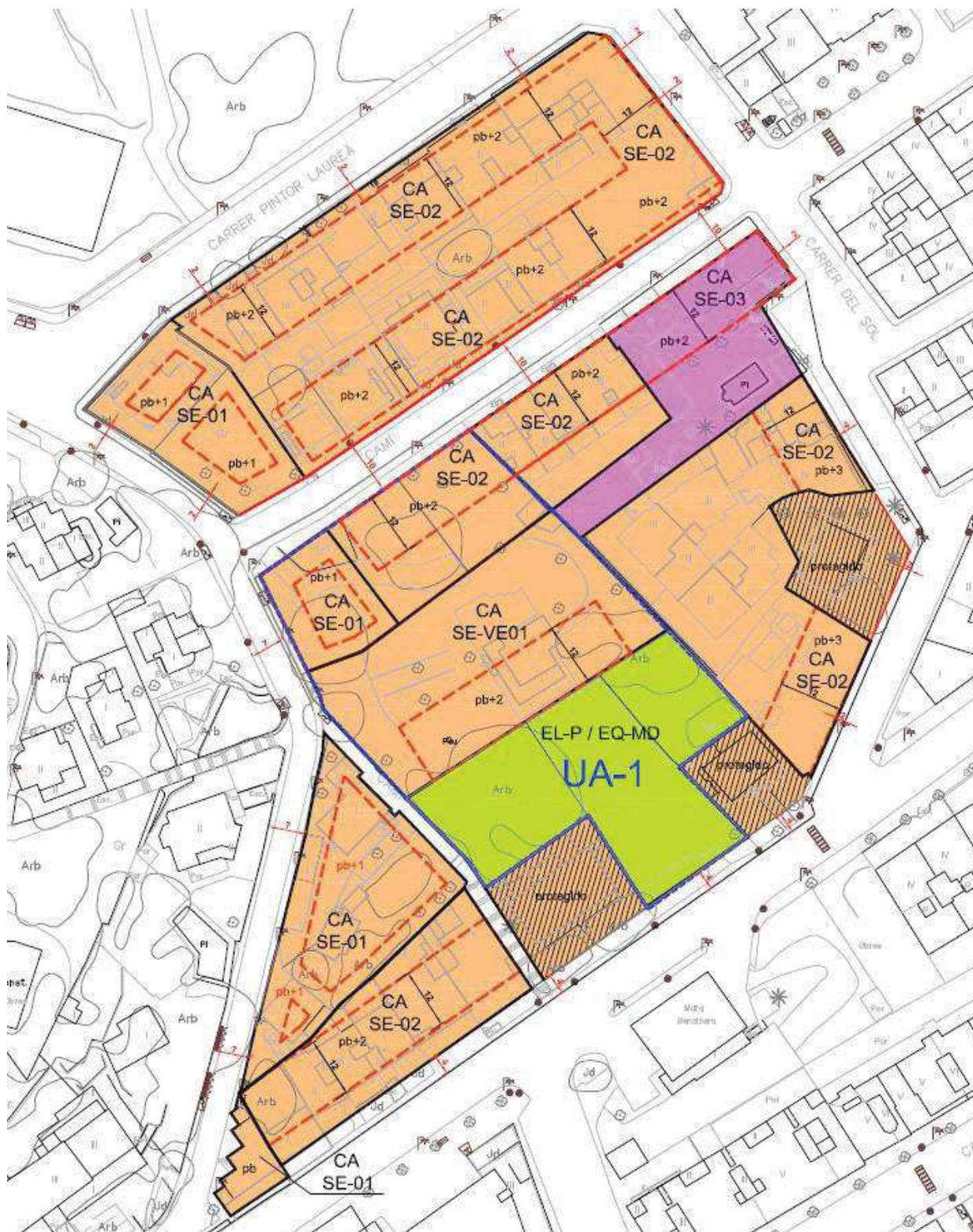
a. Prevé, sustentado a lo largo de la avenida del Padre Guasch y del tramo del camí del Puig de Missa més pròxim al àmbit del BIC, un primer anillo de teixits conformats per edificacions de tipologia aïslada de dos plantes destinades al ús de vivenda unifamiliar, que da continuïtat a los teixits que conformen el àmbit perimetral del BIC en su límit este y para los que, a la vista de las características de las edificaciones de tal tipologia preexistentes, se propone un índice de aprovechamiento de 0,50 m²t/m² y unas características asimilables a las de la calificación EU-1



Imagen final de la propuesta

b. Propone, en el borde perimetral de la zona a lo largo del último tramo de la calle San Jaime y de la calle del Sol, una franja de teixits conformats per edificacions de tipologia continua de tres y cuatro plantes de altura y básicamente destinados al ús de vivenda plurifamiliar, que constitue el

límite de la zona objeto de ordenación respecto de los tejidos del resto del núcleo, a los que da una cierta continuidad, franja en la que se emplazan, además, las tres edificaciones para las que, a la vista de sus características arquitectónicas, se propone su mantenimiento inalterado.



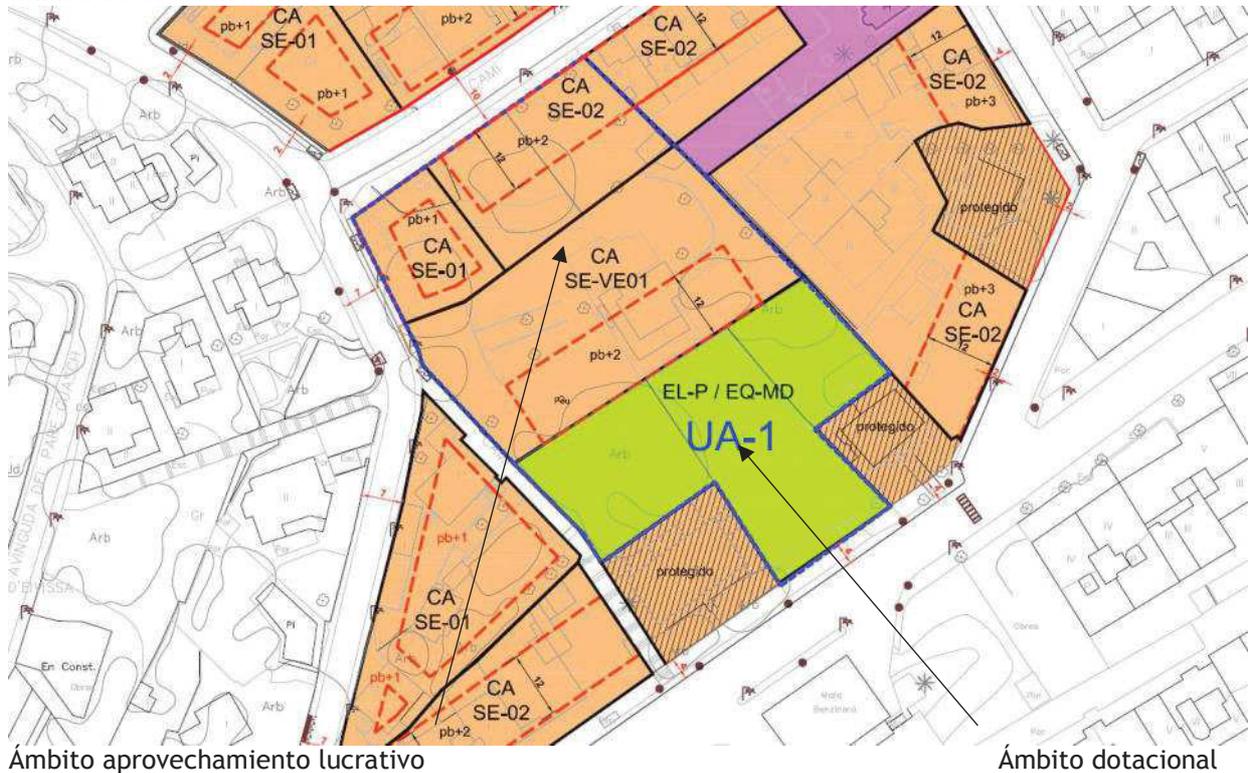
Propuesta de ordenación

Para estas zonas intensivas y por idénticas razones que en el caso anterior se propone un fondo edificable de 12 m, alturas de PB+2 y PB+3 y unas características asimilables a las de la calificación I-1 de las NNSS

- c. Define unas franjas intermedias de tejidos de conexión entre las dos zonas antes descritas, constituidos por edificación de tipología continua de tres plantas de altura con uso característico el residencial plurifamiliar, que se desarrollan a lo largo de los tramos intermedios del camí de Missa, de la calle del Pintor Laureano Barrau y del primer tramo de la calle San Jaime, para las que se proponen idénticas características que las señaladas en el apartado anterior.
- d. Mantiene el uso de alojamiento turístico del establecimiento de Ca's Catalá actualmente existente en el cruce entre la calle del Sol y el camí de Missa, facultando su remodelación mediante una tipología edificatoria similar a la del resto del tramo de calle.
- e. Prevé el ensanchamiento de la sección de las calles San Jaime, del Sol y del camí de Missa mediante la definición de nuevas alineaciones que permitirán el ensanchamiento de las aceras.

20 La propuesta de ordenación prevé asimismo la definición de una actuación urbanística en los terrenos vacantes a que el apartado 7 anterior se refiere, que tiene por objeto la obtención por cesión obligatoria y gratuita de la pieza de terrenos asignada al sistema general de espacios libres públicos y dotada de un aparcamiento subterráneo en su subsuelo a la que ya se hizo referencia en el apartado 9.1.b. anterior, para cuyo desarrollo y ejecución se define la unidad de actuación en suelo urbano UA-1, cuyo ámbito abarca terrenos ubicados entre la calle San Jaime y el camí de Missa que se corresponden total o parcialmente con las referencias catastrales 2963408CD7126S, 2963407CD7126S, 2963406CD7126S, 2963413CD7126S y 2963405CD7126S y que tiene por objeto la obtención de los terrenos dotacionales correspondientes a la pieza dotacional antes citada.

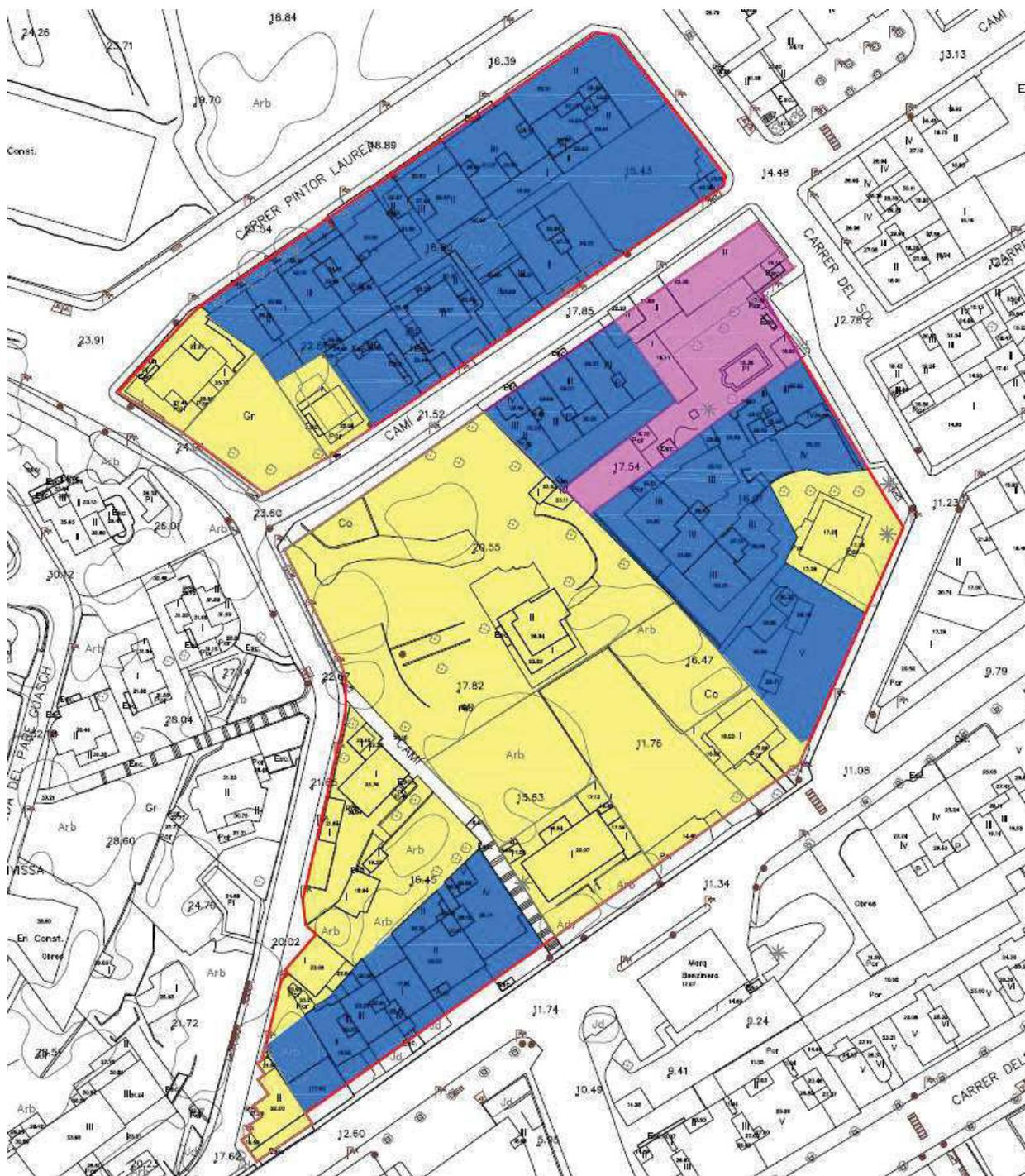
Unidad de actuación UA-1



La unidad de actuación comprende en sus límites un ámbito de terrenos dotacionales y un ámbito de terrenos en que se localiza el aprovechamiento lucrativo fijado para la misma a efectos de cuya concreción:

- a. Se ha efectuado el cálculo del aprovechamiento que correspondería a los terrenos incluidos en el ámbito de la UA en aplicación de lo determinado por la Norma 33 del PTI en el caso de dicha actuación no estuviera prevista, aprovechamiento que constituye el grueso del aprovechamiento lucrativo fijado para la unidad, al no preverse para los propietarios afectados ninguna otra carga distinta de la mera cesión de los terrenos dotacionales que resulte valorable.
- b. Se ha incrementado el aprovechamiento resultante de lo anterior con el que se correspondería con el valor de terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita en el desarrollo de la actuación en el caso de que los mismos, al haber sido ya dicho aprovechamiento computado como consecuencia de lo señalado en el apartado anterior, carezcan de cualquier tipo de aprovechamiento urbanístico que

resulte computable, valor que se ha cifrado en una cuantía de 30 €/m² y que en aplicación de una valor estimado de repercusión de 1.000 €/m², supone un incremento adicional de 0,030 m²t/m² aplicable sobre la superficie de terrenos que resultan de cesión obligatoria y gratuita

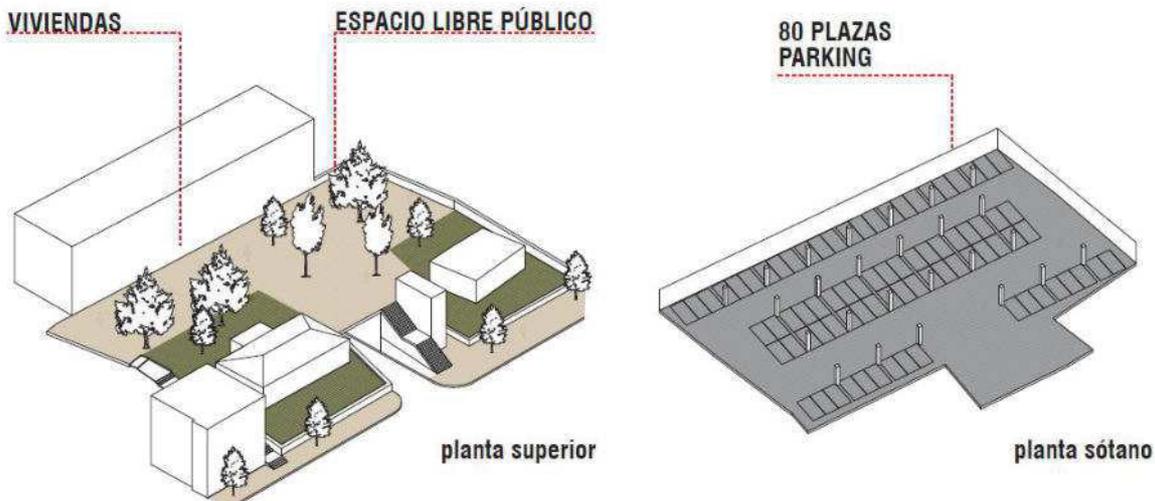


Ordenación de los terrenos en aplicación de la Norma 33 del PTI

19 Con arreglo a lo anterior, en aplicación de Norma 33 del PTI la totalidad de terrenos incluidos en la UA habría resultado asignado en el caso de no previsión de la actuación, es decir en ausencia del supuesto de reforma a que hace referencia la Norma 33 del PTI, a la tipología de edificación de vivienda unifamiliar aislada dadas las características mayoritarias de las edificaciones preexistentes y las determinaciones de la normativa de patrimonio que resultan aplicables al caso.

Para tal tipología, tal y como antes se ha señalado, se propone un índice de edificabilidad de 0,50 m²t/m² que aplicado a la total superficie de la unidad supone un aprovechamiento inicial de 4.881 x 0,5 = 2.440,59 m² de techo a los que deben de añadirse los resultantes de lo señalado en el apartado

b. anterior, es decir $(1.698,65 + 340,86) \times 0,03 = 60,88$ m² de techo adicionales, con un aprovechamiento lucrativo global pues de $2.440,59 + 60,88 = 2.501,47$ m² de techo que deberá de repartirse entre los tres ámbitos de tipologías distintas incluidos en el ámbito de la unidad.



Esquema de la propuesta para la zona dotacional

21 La concreción normativa de la propuesta de ordenación formulada se efectúa mediante:

21.1 La adscripción de los terrenos del ámbito ordenado a las siguientes calificaciones, cuyos ámbitos se definen en la documentación gráfica que se contiene en el Anexo 3 y cuyos parámetros y condiciones básicas se detallan en el Anexo 1:

- a. CA SE-01, con tipología de edificación aislada y uso característico el residencial unifamiliar.
- b. CA SE-02, con tipología de edificación continua y uso característico el residencial plurifamiliar.
- c. CA SE-03, con tipología de edificación continua y uso característico el de alojamiento turístico.
- d. CA SE-VE01, con tipología de edificación aislada y uso característico de residencial plurifamiliar, que se corresponde con la volumetría específica definida en el ámbito de la UA -1.

21.2 La definición de las características básicas de la actuación urbanística prevista en la forma que se concreta en la documentación gráfica que se contiene en el Anexo 3 y en la ficha que se contiene en el Anexo 2.

Santa Eulària des Riu, Septiembre de 2020

Juan de Bonilla Morell. Arquitecto

Servicios Técnicos Municipales

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 8dWgpx/HMmJWC9Og85Wd Fecha de firma: 30/09/2020
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:45 página/s. Página 25 de 45.

**ANEXO 1
NORMAS DE ZONIFICACIÓN, PARCELACIÓN, EDIFICACIÓN Y USO**

01. Zona CA SE-01 Zona extensiva unifamiliar aislada

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): 400
- Fachada/fondo mínimos (m): 15/15

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del cumplimiento de los retranqueos obligatorios no pudiendo disponerse bajo las zonas ajardinadas de parcela resultantes de la aplicación del artículo 6.2.05.

- Ocupación máxima (%): 30
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Altura máxima (m): 7
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+1P
- Separación mínima a vías y ELP (m): 5
- Separación mínima a linderos (m): 3
- Separación mínima entre edificios (m): 6
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): 1/400 y 1/parcela. Se admite, con un Estudio de detalle previo de volúmenes y justificativo de la implantación en el terreno, disponer varias viviendas en una única parcela cumpliendo, además del índice de intensidad de uso de 1/400, la totalidad del resto de parámetros de la calificación.

02. CA SE-02 Zona intensiva plurifamiliar

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima: 200
- Fachada/fondo mínimos: 10/10

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación resto de plantas: Ámbito de movimiento 100% edificable definido en planos.
- Altura máxima (m): 10 para B+2P y 13 para B+3P
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: Según planos.
- Separación mínima a vías y ELP: Según planos.
- Separación mínima a linderos: Según planos
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03

c).- Índice de intensidad de uso.

- Residencial (viviendas/m² superficie de solar edificable según el artículo 5.1.07): 1/40 para B+2P y 1/30 para B+3P.
- Turístico (plazas/m² solar): Exento para la modalidad de hotel de ciudad o de interior.

03. CA SE-03 Zona de alojamiento turístico

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima: La existente
- Fachada/fondo mínimos: Los existentes

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación planta sótano (%): 100, cuando estén destinados a aparcamiento de automóviles tipo turismo o instalaciones propias de la edificación.
- Ocupación: Ámbito de movimiento 100% edificable definido en planos.
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P.
- Separación mínima a vías y ELP: Según planos.
- Separación mínima a linderos: Según planos
- Superficie mínima de jardines privados (%): Según el artículo 6.3.05
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03 y 6.3.05

c).- Índice de intensidad de uso turístico (plazas/m² solar): 1/60, con las excepciones particulares de las zonas turísticas señaladas en el artículo 6.3.05.

04. CA SE-VE01 Zona residencial extensiva plurifamiliar con volumetría específica.

a).- Superficie y dimensiones mínimas de la parcela.

- Parcela mínima (m²): La existente
- Fachada/fondo mínimos (m): Los existentes

b).- Parámetros de edificación.

- Ocupación máxima (%): Polígono de movimiento definido en planos
- Edificabilidad máxima (m²/m²): Según ficha de la UA-1
- Volumen máximo por edificio (m³): 5.000
- Altura máxima (m): 10
- Altura total (m): 3 sobre la altura máxima.
- Número máximo de plantas: B+2P
- Separación mínima a vías y ELP (m): La resultante del polígono de movimiento definido
- Separación mínima a linderos (m): La resultante del polígono de movimiento definido
- Separación mínima entre edificios (m): La resultante del polígono de movimiento definido
- Número de aparcamientos privados: Según el artículo 5.8.03
- Ocupación máxima planta sótano: La resultante del polígono de movimiento definido

c).- Índice de intensidad de uso residencial (viviendas/m² solar según el artículo 5.1.07): Según ficha de la UA-1

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 8dWgpx/HMmJWC9Og85Wd Fecha de firma: 30/09/2020
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:45 página/s. Página 28 de 45.

**ANEXO 2
FICHA DE LA UA-1**

UA-1

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se sitúa en la pieza central del ámbito ordenado y tiene por objeto la obtención de una parcela destinada a espacio libre público, aparcamiento y equipamiento municipal diverso.

b).- Criterios de ordenación.

Ordenación directa definida en planos.

c).- Condiciones de aprovechamiento urbanístico.

c1).- Usos no lucrativos.

Superficie mínima de espacio libre público (EL-P): 1.688,65

Superficie mínima de vial (V): 340,86 m²

Subtotal de superficie mínima de usos no lucrativos: 2.029,51 m²

c2).- Usos lucrativos.

Superficie máxima de zona unifamiliar extensiva CA SE-01: 383 m²

Superficie máxima de zona plurifamiliar intensiva CA SE-02: 757,65 m²

Superficie máxima de zona plurifamiliar con volumetría específica CA SE-VE01: 1.711,02 m²

Subtotal de superficie máxima de usos lucrativos: m²

Aprovechamiento máximo de usos lucrativos:

Zona CA SE-01: 191,50 m²t y 1 vivienda

Zona CA SE-02: 1.097,16 m²t y 9 viviendas

Zona CA SE-VE01: 1.151,93 m²t y 10 viviendas

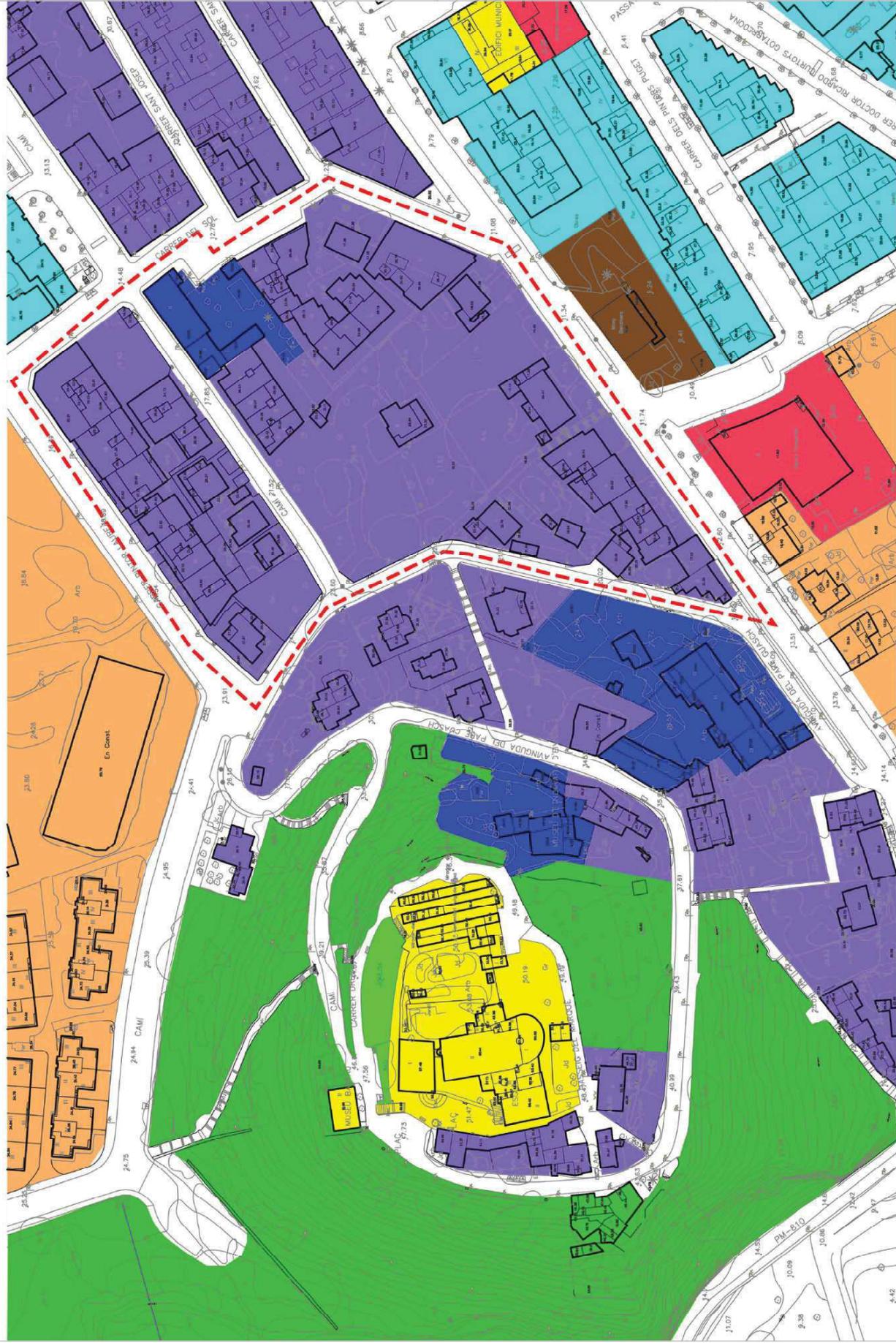
d).- Superficie total de la unidad de actuación: 4.881,18 m²t

e).- Sistema de actuación: Compensación.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: Actuación aislada.

Documento firmado digitalmente. Código Seguro de Verificación: 8dWgpx/HMmJWC9Og85Wd Fecha de firma: 30/09/2020
MACIAS PLANELLS CATALINA
El documento consta de un total de:45 página/s. Página 30 de 45.

ANEXO 3 DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



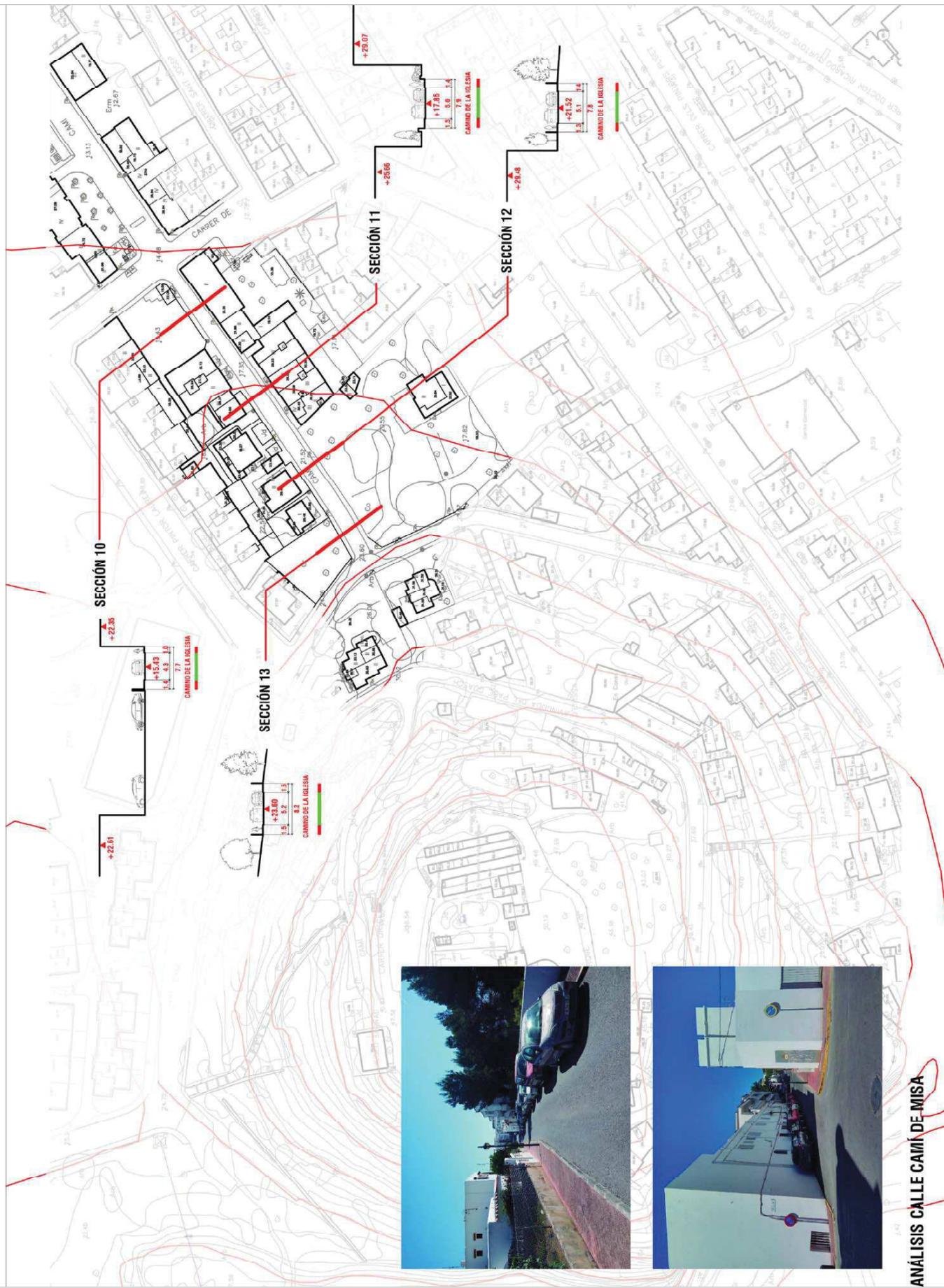
- ÀMBIT ACTUACIÓ
- EQUIPAMIENTO
- E. TURÍSTICO
- INTENSIVA
- EXTENSIVA
- E. SERVICIOS
- CENTRO HISTÓRICO
- COMERCIAL



- 1 ALTURA
- 2 ALTURAS
- 3 ALTURAS
- 4 ALTURAS
- 5 ALTURAS O MÁS



ANÁLISIS CALLE PADRE GUASCH



ANÁLISIS CALLE CAMÍ DE MISA



