

## 4. DOCUMENTACIÓ MODIFICADA

---

### 4.1. Documentació escrita

Aquesta Modificació comporta l'actualització de la següent documentació escrita de les Ordenances PEPRI de sa Penya, la Marina i Zona d'Eixample (Títol III del PEPRI):

#### 4.1.1. Art. 30. Secció característica.

Redactat actual

- 1. Determina el nombre màxim de plantes de l'edificació, l'alçària lliure de cadascuna, l'alçària total màxima i mínima de l'edifici, el marge d'adaptació i l'ús permès a cada planta.*
- 2. Les seccions característiques es defineixen en les figures 1 i 2 d'aquestes Normes.*

Redactat modificat

- 1. Determina el nombre màxim de plantes de l'edificació, l'alçària lliure de cadascuna, l'alçària total màxima i mínima de l'edifici, el marge d'adaptació i l'ús permès a cada planta.*
- 2. Les seccions característiques es defineixen en les figures 1 i 2 d'aquestes Normes.*
- 3. A l'àmbit de l'Actuació Específica núm.38, els criteris d'adaptació a la secció característica i la seva volumetria específica es defineixen a la corresponent Fitxa del Pla d'Actuació, amb un grau de definició equivalent a la d'Estudi de Detall.*

#### 4.1.2. Art. 78. Usos principals i compatibles per barris d'acord a la secció característica.

Redactat actual

*Els usos principals i els compatibles que es permeten en cada un dels barris vindran concretats per la secció característica corresponent. Aquests vénen exposats en els gràfics que s'adjunten a la present normativa (fig. 9 i 10, pàg. 55 i 56) i a les determinacions assenyalades en els plànols PO3A i PO3B.*

*En qualsevol cas, i atenent a l'informe emès per la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, a data 19/06/2017, es fa constar expressament que les edificacions existents a l'entrada en vigor de la Llei de*

*Costes, situades en zona de servitud, es regularan per l'especificat a la Disposició transitòria quarta de la Llei de Costes, essent únicament permeses obres de reparació, millora, consolidació i modernització sempre i quan no impliquin augment de volum, altura, ni superfície de les construccions existents i sense que l'increment de valor que comportin puguin ser tengudes en compte a efectes expropiatoris.*

*En el mateix sentit, qualsevol canvi d'ús a les construccions existents deurà adequar-se a allò regulat a la Disposició transitòria desena del Reglamento General de Costas i així constar expressament a la documentació.*

*Amb caràcter general, els usos a la zona de servitud de protecció deuran ajustar-se a allò disposat als articles 24 i 25 de la Llei de Costes, devent comptar els usos permesos en aquesta zona amb l'autorització de l'òrgan competent de la Comunitat Autònoma.*

...

Redactat modificat

*Els usos principals i els compatibles que es permeten en cada un dels barris vindran concretats per la secció característica corresponent. Aquests vénen exposats en els gràfics que s'adjunten a la present normativa (fig. 9 i 10, pàgs. 55 i 56) i a les determinacions assenyalades en els plànols PO3A i PO3B. A l'àmbit de l'Actuació Específica núm.38, dits usos es concreten a la corresponent Fitxa del Pla d'Actuació.*

...

#### **4.1.3. Art. 80. Classificació dels sistemes.**

Redactat actual

...

*2. En els plànols P-02A i P02B de Qualificació Urbanística del Sòl, s'especifiquen gràficament les qualificacions de Viari, Equipaments, Zones Lliures i Zones d'Habitatge.*

*3. En els plànols P-01A i P-01B de Regulació de l'Edificació i Graus de protecció i Llei de costes, s'especifica la situació dels edificis pel que fa al seu règim d'edificació referit a la secció característica corresponent.*

...

Redactat modificat

...

*2. En els plànols P-02A i P02B de Qualificació Urbanística del Sòl, s'especifiquen gràficament les qualificacions de Viari, Equipaments, Zones Lliures i Zones d'Habitatge. A l'àmbit de l'Actuació Específica núm.38, dites qualificacions s'especifiquen a la corresponent Fitxa del Pla d'Actuació.*

*3. En els plànols P-01A i P-01B de Regulació de l'Edificació i Graus de protecció i Llei de costes, s'especifica la situació dels edificis pel que fa al seu règim d'edificació referit a la secció característica corresponent. A l'àmbit de l'Actuació Específica núm.38, dits paràmetres s'especifiquen a la corresponent Fitxa del Pla d'Actuació.*

...

#### **4.1.4. Art. 90. Tipus d'equipaments.**

Redactat actual

*1. Els equipaments es classifiquen en: actuals, determinats als plànols P02A i P02B amb el dígit 1a, i de nova creació amb el dígit 1b.*

*1.2. Atenent a l'activitat que acullen, els equipaments poden ser:*

*a) docents.*

*b) Sanitàrio-assistencials.*

*c) cultural-religiós*

*d) esportiu-recreatiu.*

*e) proveïment.*

*f) administratiu.*

*1.3. La localització dels diferents tipus d'equipaments s'assenyalen en el plànol P02A i P02B. Aquests són els següents:*

*1a.1. Museu del Mar.*

*1a.2. Club de Jubilats del Mar.*

*1a.3. Mercat del Peix.*

*1a.4. Mercat de Fruites i Verdures.*

*1a.5. Església de Sant Elm.*

*1a.6. Escola de Sant Vicent de Paül.*

*1a.7. Obres de Port.*

*1a.8. Cinema Pereira.*

*1a.9. Cinema Serra.*

*1a.10. Societat cultural Ebusus (només P.B.)*

*1a.11. Oficina d'informació i turisme (només P.B.)*

*1b.1. Fundació Erwin Broner.*

*1b.2. Centre Cívic Sa Pedrera.*

*1b.3. Centre d'Assistència Primària.*

*1b.4. Centre Social. Mercat del Peix.*

Redactat modificat

*1. Els equipaments es classifiquen en: actuals, determinats als plànols P02A i P02B amb el dígit 1a, i de nova creació amb el dígit 1b.*

*1.2. Atenent a l'activitat que acullen, els equipaments poden ser:*

*a) docents.*

*b) Sanitàrio-assistencials.*

*c) cultural-religiós*

*d) esportiu-recreatiu.*

*e) proveïment.*

*f) administratiu.*

*1.3. La localització dels diferents tipus d'equipaments s'assenyales al plànol P02A i P02B. Aquests són els següents:*

*1a.1. Museu del Mar.*

*1a.2. Club de Jubilats del Mar.*

*1a.3. Mercat del Peix.*

*1a.4. Mercat de Fruites i Verdures.*

*1a.5. Església de Sant Elm.*

*1a.6. Escola de Sant Vicent de Paül.*

*1a.7. Obres de Port.*

*1a.8. Cinema Pereira.*

*1a.9. Cinema Serra.*

*1a.10. Societat cultural Ebusus (només P.B.)*

*1a.11. Oficina d'informació i turisme (només P.B.)*

*1b.1. Fundació Erwin Broner.*

*1b.2. Centre Cívic Sa Pedrera.*

*1b.3. Centre d'Assistència Primària.*

*1b.4. Centre Social. Mercat del Peix.*

*1b.5. Equipament AE38, segons Fitxa AE38.*

#### **4.1.5. Art. 150. Determinacions de la conservació de grau 3.**

Redactat actual

*Les obres que es realitzin en aquest grau de protecció o conservació hauran de respectar l'ús de l'edifici sense perdre el seu valor ambiental així com la seva característica tipològica i molt especialment s'hauran de mantenir els valors estètics i compositius de les façanes.*

*En els edificis i béns immobles catalogats amb grau de conservació núm. 3 es permetran les actuacions tipificades en l'apartat IV d'aquestes normes, així com les de reestructuració i les enumerades en els graus de conservació anteriors.*

*Es permetrà en aquests edificis i béns immobles les obres d'ampliació que compleixin les següents condicions:*

- l'estipulat en la secció característica que correspongui.*
- no implicar un augment de l'ocupació de la planta que pugui visualitzar-se des de la via pública.*
- no existir determinacions de protecció de la parcel·la que es contradigui amb l'ampliació demanada.*
- no augmentar el coeficient d'edificabilitat permès en la zona, després de descomptar el que correspongui a l'edifici existent.*
- en les edificacions tradicionals de sa Penya, les propostes de reestructuració que impliquin una redistribució total interior, en el cas que aconsegueixin amb la normativa vigent d'habitabilitat, no seran autoritzats pel risc que suposa la pèrdua dels valors tipològics de les edificacions protegides.*

*Pel que fa a la fixació d'elements sobreposats com són les xarxes aèries d'electricitat i telèfon, senyalització, publicitat i disseny d'enllumenat públic, es repeteixen totes les prohibicions esmentades en els graus de conservació 1 i 2, així com les disposicions de l'Apartat VIII, referent a la normativa publicitària.*

Redactat modificat

*Les obres que es realitzin en aquest grau de protecció o conservació hauran de respectar l'ús de l'edifici sense perdre el seu valor ambiental així com la seva característica tipològica i molt especialment s'hauran de mantenir els valors estètics i compositius de les façanes. A l'àmbit de l'Actuació Específica 38 Alt-Retir es considerarà la composició de façana del plànol "5.1.7. Actuació Específica núm.38: Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Façanes" de la corresponent Fitxa d'Actuació Específica com a normatiu.*

*En els edificis i béns immobles catalogats amb grau de conservació núm. 3 es permetran les actuacions tipificades en l'apartat IV d'aquestes normes, així com les de reestructuració i les enumerades en els graus de conservació anteriors.*

*Es permetrà en aquests edificis i béns immobles les obres d'ampliació que compleixin les següents condicions:*

- l'estipulat en la secció característica que correspongui.*
- no implicar un augment de l'ocupació de la planta que pugui visualitzar-se des de la via pública.*
- no existir determinacions de protecció de la parcel·la que es contradigui amb l'ampliació demanada.*
- no augmentar el coeficient d'edificabilitat permès en la zona, després de descomptar el que correspongui a l'edifici existent.*
- en les edificacions tradicionals de sa Penya, les propostes de reestructuració que impliquin una redistribució total interior, en el cas que aconsegueixin amb la normativa vigent d'habitabilitat, no seran autoritzats pel risc que suposa la pèrdua dels valors tipològics de les edificacions protegides.*

*- a l'àmbit de l'Actuació Específica 38 Alt-Retir hauran de considerar-se els paràmetres determinats a la corresponent Fitxa d'Actuació Específica. Pel que fa a la fixació d'elements sobreposats com són les xarxes aèries d'electricitat i telèfon, senyalització, publicitat i disseny d'enllumenat públic, es repeteixen totes les prohibicions esmentades en els graus de conservació 1 i 2, així com les disposicions de l'Apartat VIII, referent a la normativa publicitària.*

## 4.2. Documentació gràfica

Aquesta Modificació comporta l'actualització de la següent documentació gràfica del PEPRI de sa Penya, la Marina i Zona d'Eixample, inclosa al Títol II del PEPRI:

- 4.2.1. Plànol P-01Abis: “Regulació de l'edificació i graus de protecció (S.C.) i Llei de costes”
- 4.2.2. Plànol P-02A “Qualificació del sòl”
- 4.2.3. Plànol P-03Abis “Usos compatibles i permesos (S.C.U.)”
- 4.2.4. Plànol P-04A “Desenvolupament i Gestió”

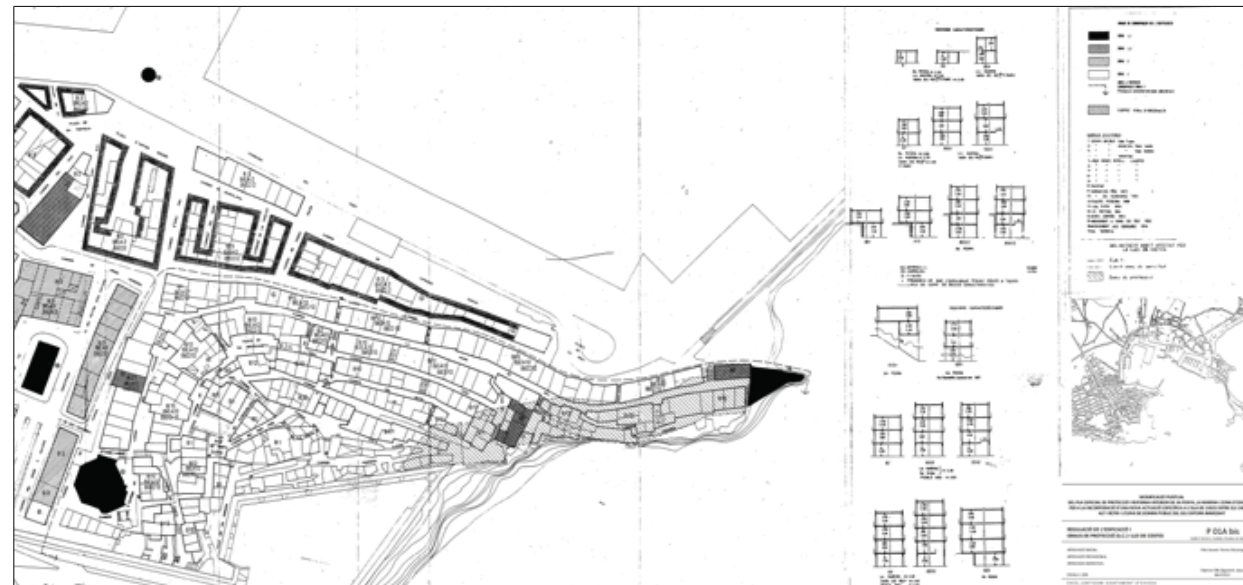


#### 4.2.1. Plànol P-01Abis: “Regulació de l’edificació i graus de protecció (S.C.) i Llei de costes”

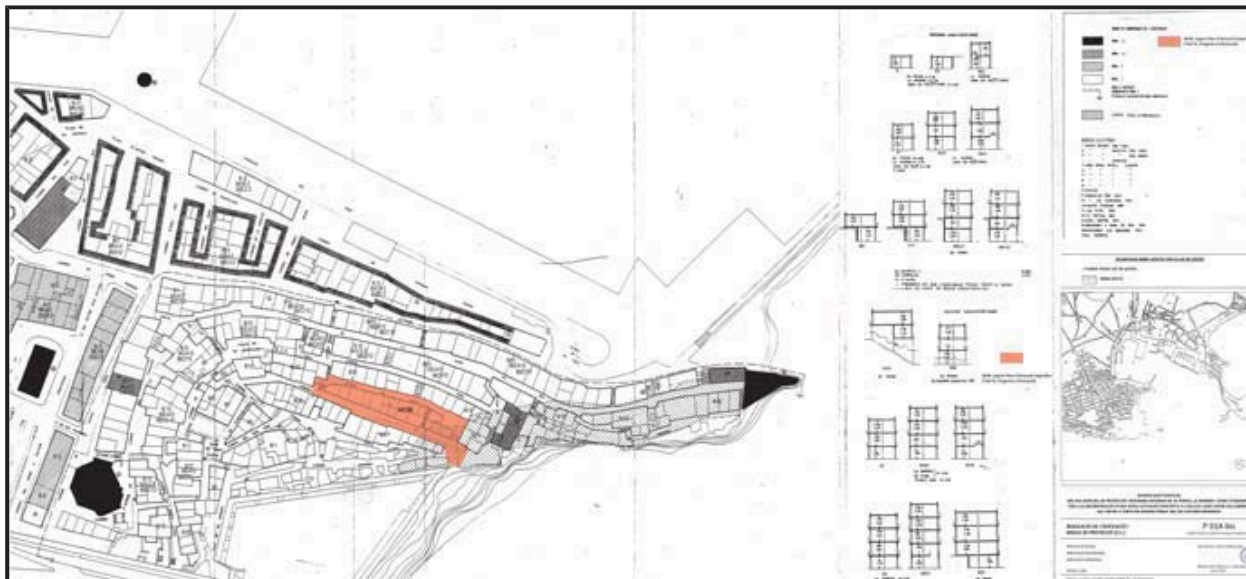
Aquest plànol, datat a maig 2005, va entrar en vigor amb la modificació puntual del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior de sa Penya, la Marina i Zona d'Eixample per a reducció de les alçàries d’una part de l’illa de cases entre els carrers Alt i Vista Alegre i correcció d’error material en les alçàries de la secció B12, aprovada al 2006 (veure apartat 1. Antecedents, 1.1. El PEPRI de la Marina, sa Penya i Zona d'Eixample), substituint el plànol P-01A fins aleshores vigent. Amb aquesta Modificació Puntual, aquest plànol es desdobra en dos:

1. P-01Abis , “Regulació de l’edificació i graus de protecció (S.C.)», que incorpora la delimitació gràfica de l’àmbit de la nova Actuació Específica núm.38 i remet per a la seva regulació volumètrica i protecció a la seva corresponent fitxa, incorporada al títol IV – Relació d’Actuacions Específiques del PEPRI. En aquest plànol queda sense efecte la delimitació del Domini Públic Marítim-Terrestre, atesa la seva inexactitud, verificada segons informe emès per la Direcció General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, a data 19/06/2017.
2. P-01AC, “Llei de costes”, en esmena de la deficiència esmentada al punt anterior.

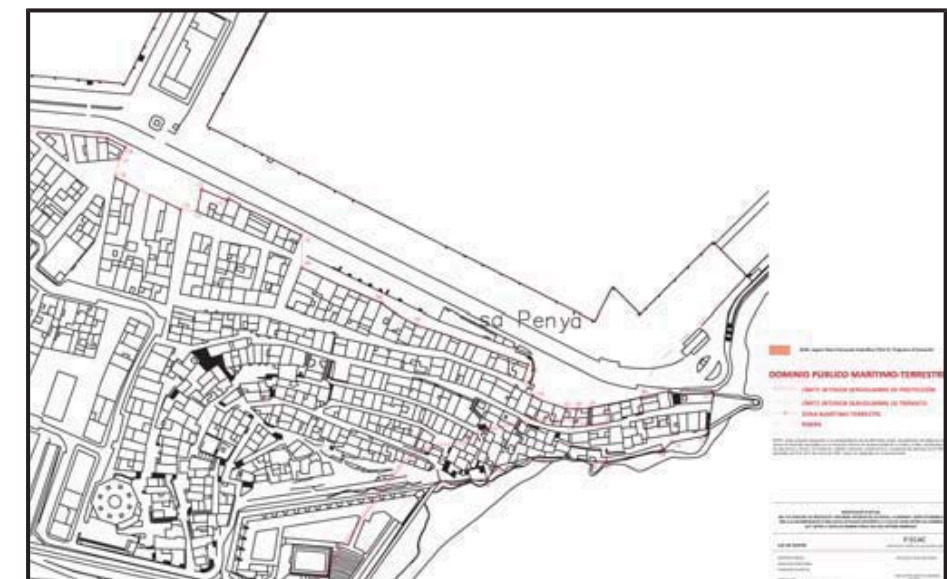
Plànol P-01Abis, Maig 2005



Plànol P-01Abis, juliol 2017



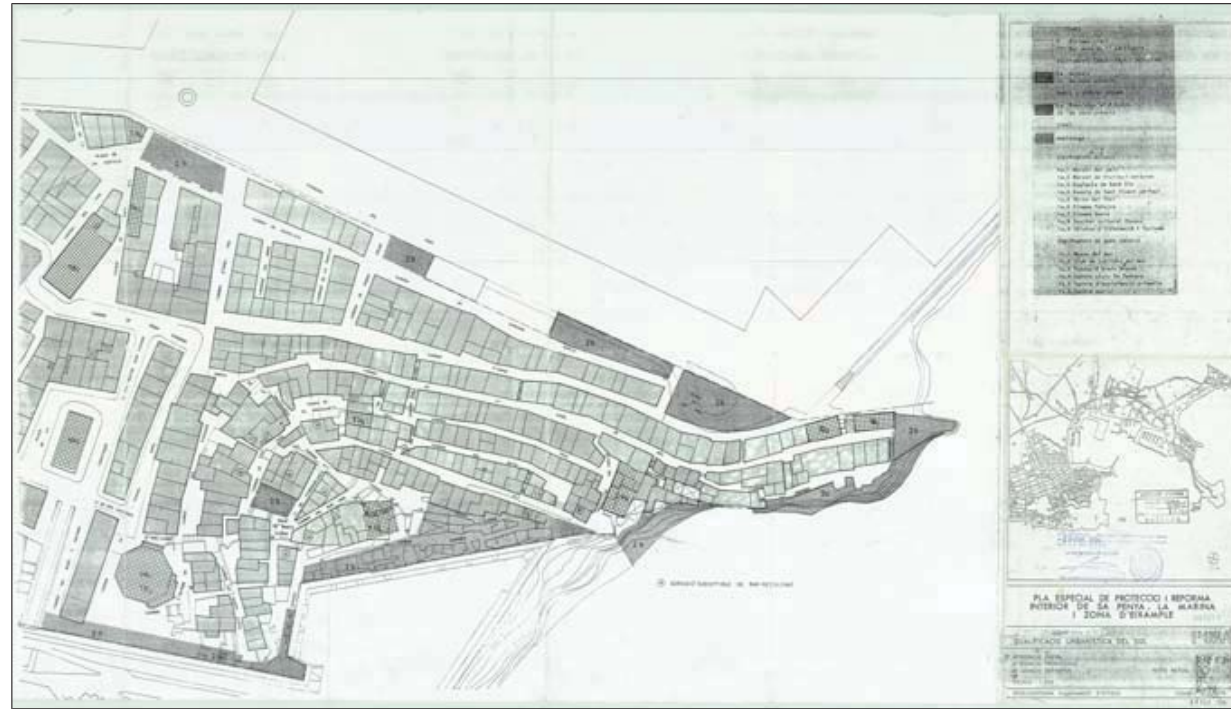
Plànol P-01AC, juliol 2017



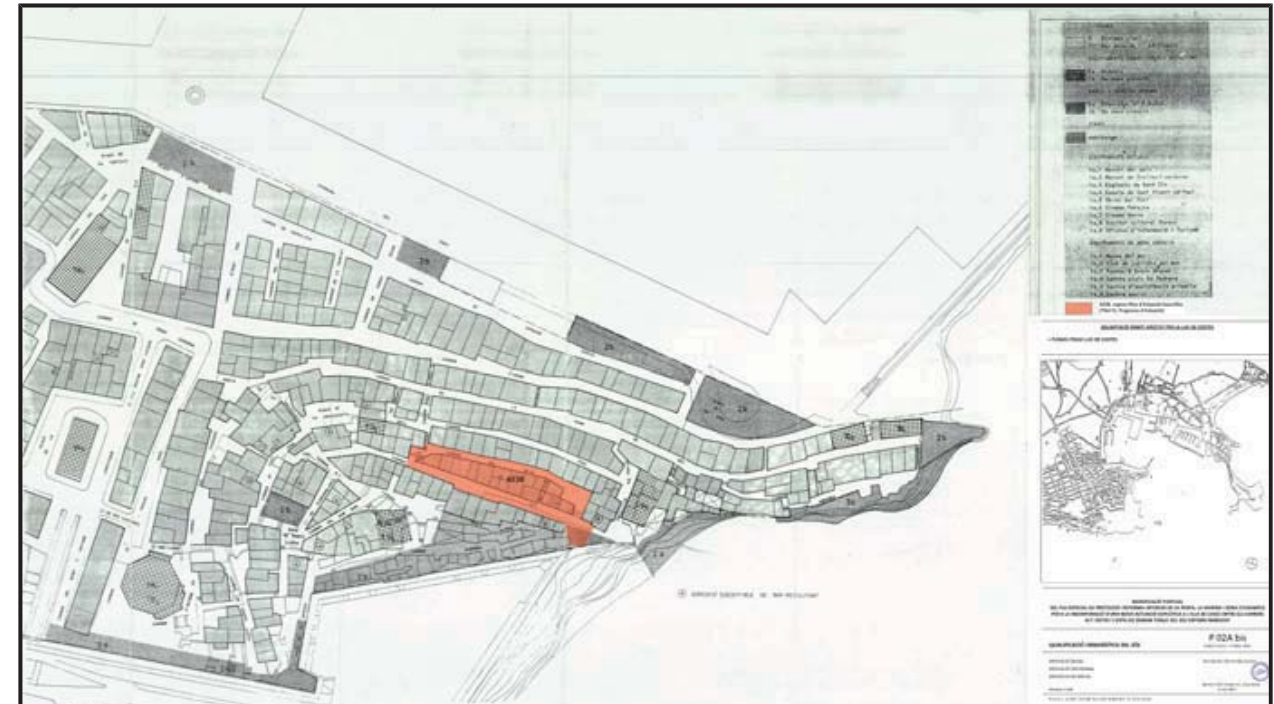
#### 4.2.2. Plànol P-02A “Qualificació del sòl”

El nou Plànol, d'identificació i nova numeració P-02Abis, anul·la l'esmentat plànol P-02A fins ara vigent, incorpora la delimitació gràfica de l'àmbit de la nova Actuació Específica núm.38 i remet per a la seva qualificació a la seva corresponent fitxa, incorporada al títol IV – Relació d'Actuacions Específiques del PEPR. El Nou plànol inclou indicació expressa de remissió al nou plànol P01AC a efectes de la Delimitació del Domini Públic Marítim-Terrestre.

##### Plànol P-02A



##### Plànol P-02Abis, juliol 2017

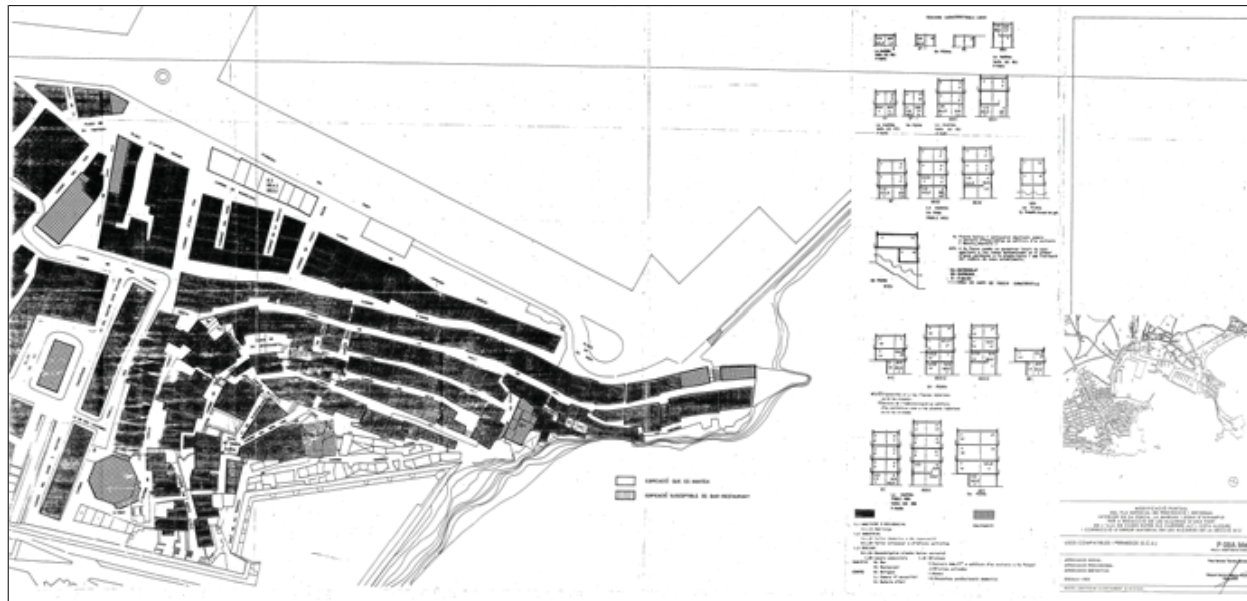




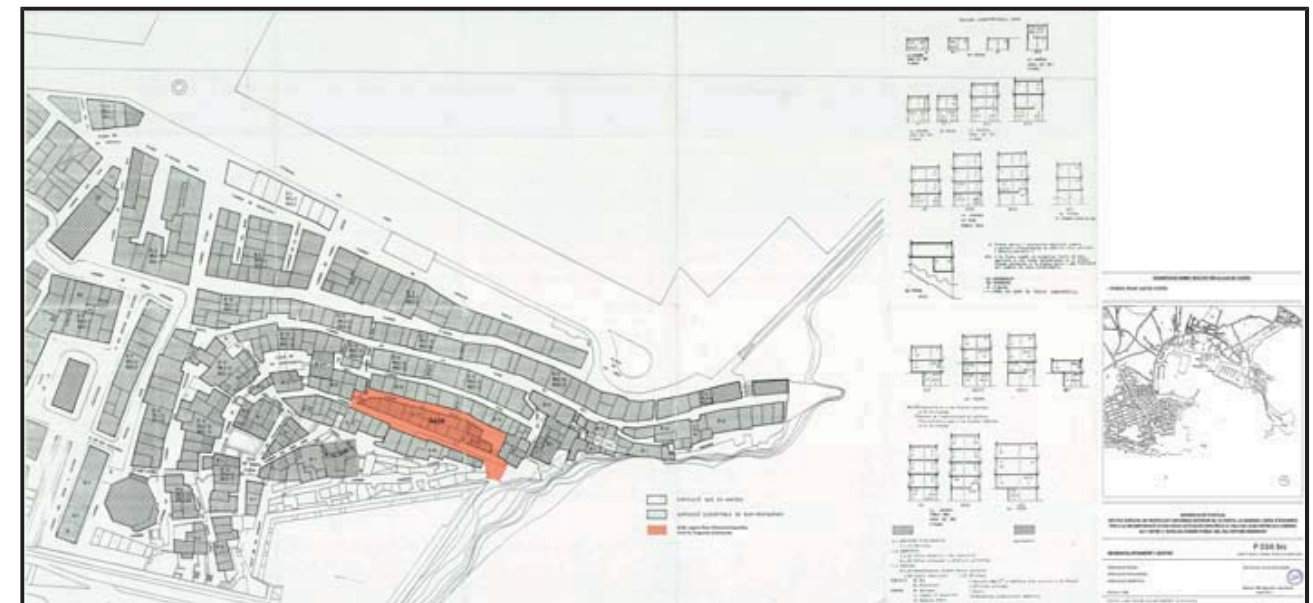
#### 4.2.3. Plànol P-03Abis “Usos compatibles i permesos (S.C.U.)”

Aquest plànol, datat a maig 2005, va entrar en vigor amb la modificació puntual del Pla Especial de Protecció i Reforma Interior de sa Penya, la Marina i Zona d'Eixample per a reducció de les alçàries d'una part de l'illa de cases entre els carrers Alt i Vista Alegre i correcció d'error material en les alçàries de la secció B12, aprovada al 2005 (veure apartat 1. Antecedents, 1.1. El PEPRI de la Marina, sa Penya i Zona d'Eixample), substituint el plànol P-03A fins aleshores vigent. El nou Plànol, d'idèntic títol i datat a abril 2016, anul·la l'esmentat plànol P-03Abis fins ara vigent, incorpora la delimitació gràfica de l'àmbit de la nova Actuació Específica núm.38 i remet per a la seva regulació d'usos a la seva corresponent fitxa, incorporada al títol IV – Relació d'Actuacions Específiques del PEPRI. El Nou plànol inclou indicació expressa de remissió al nou plànol P01AC a efectes de la Delimitació del Domini Públic Marítim-Terrestre.

Plànol P-03Abis, maig 2005



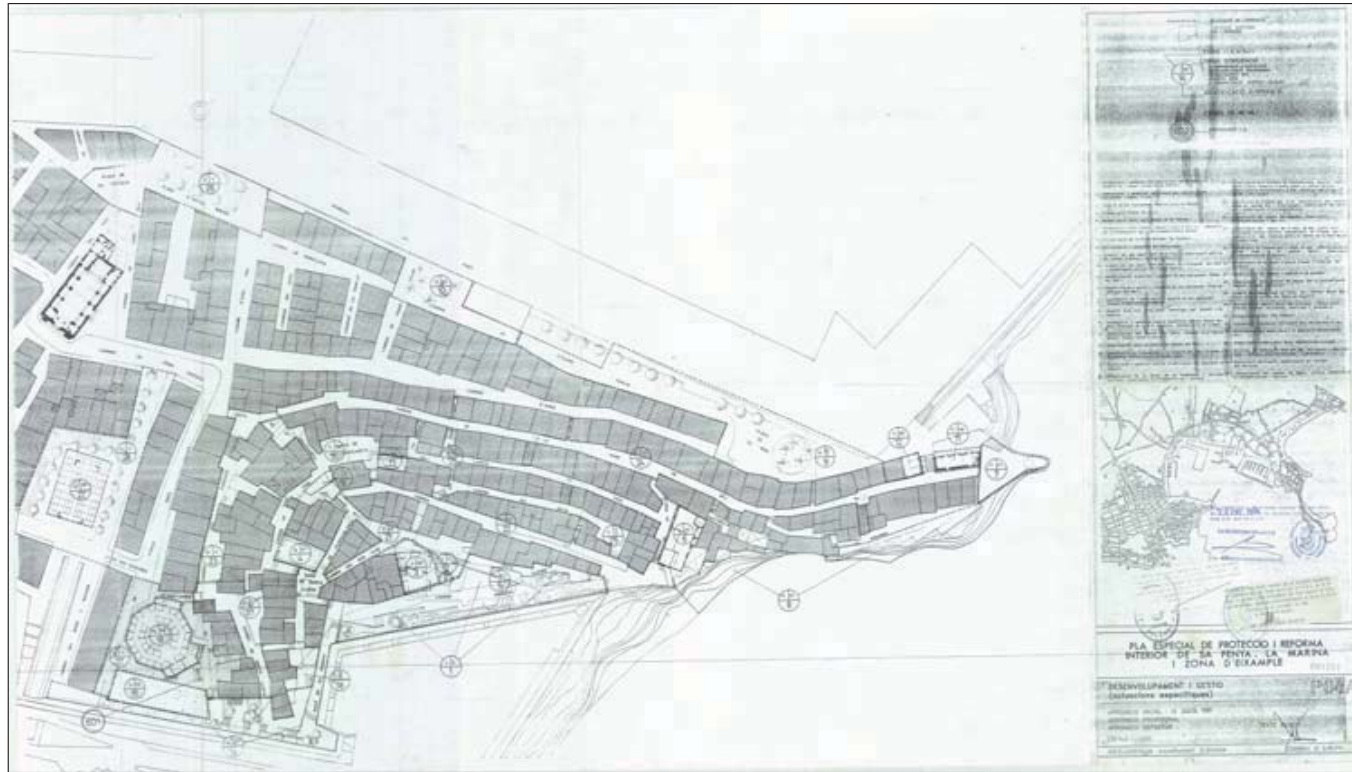
Plànol P-03Abis, juliol 2017



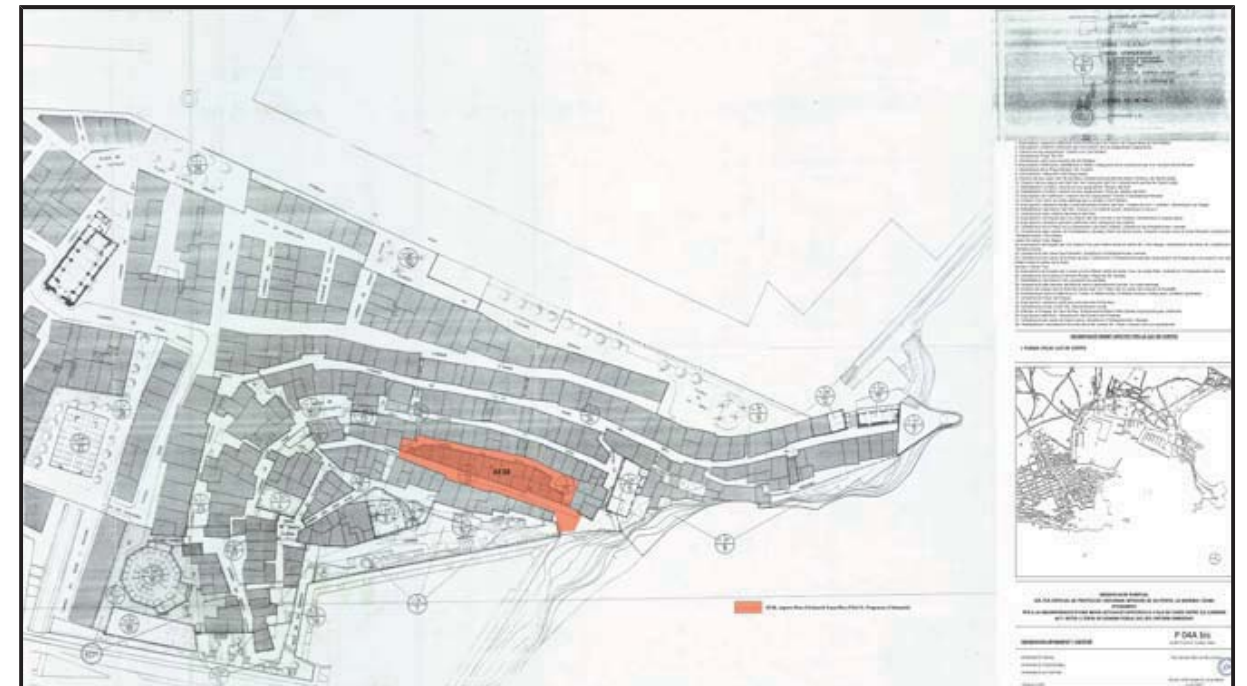
#### 4.2.4. Plànol P-04A “Desenvolupament i Gestió”

El nou Plànol, d'idèntic títol i nova numeració P-04Abis, anul·la l'esmentat plànol P-04A fins ara vigent i incorpora la nova Actuació Específica núm.38. El Nou plànol inclou indicació expressa de remissió al nou plànol P01AC a efectes de la Delimitació del Domini Públic Marítim-Terrestre.

##### Plànol P-04A



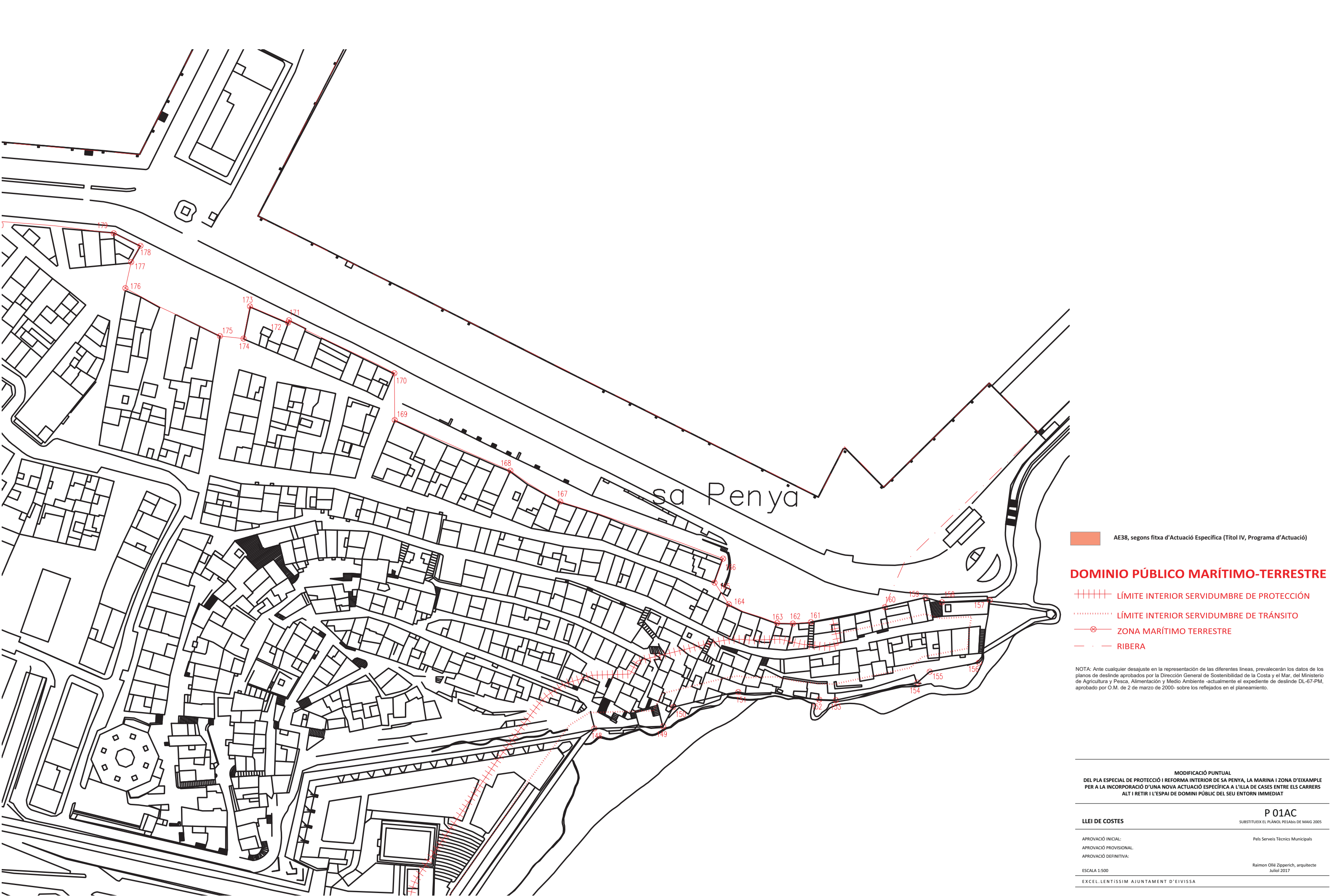
Plànol P-04Abis, juliol 2017







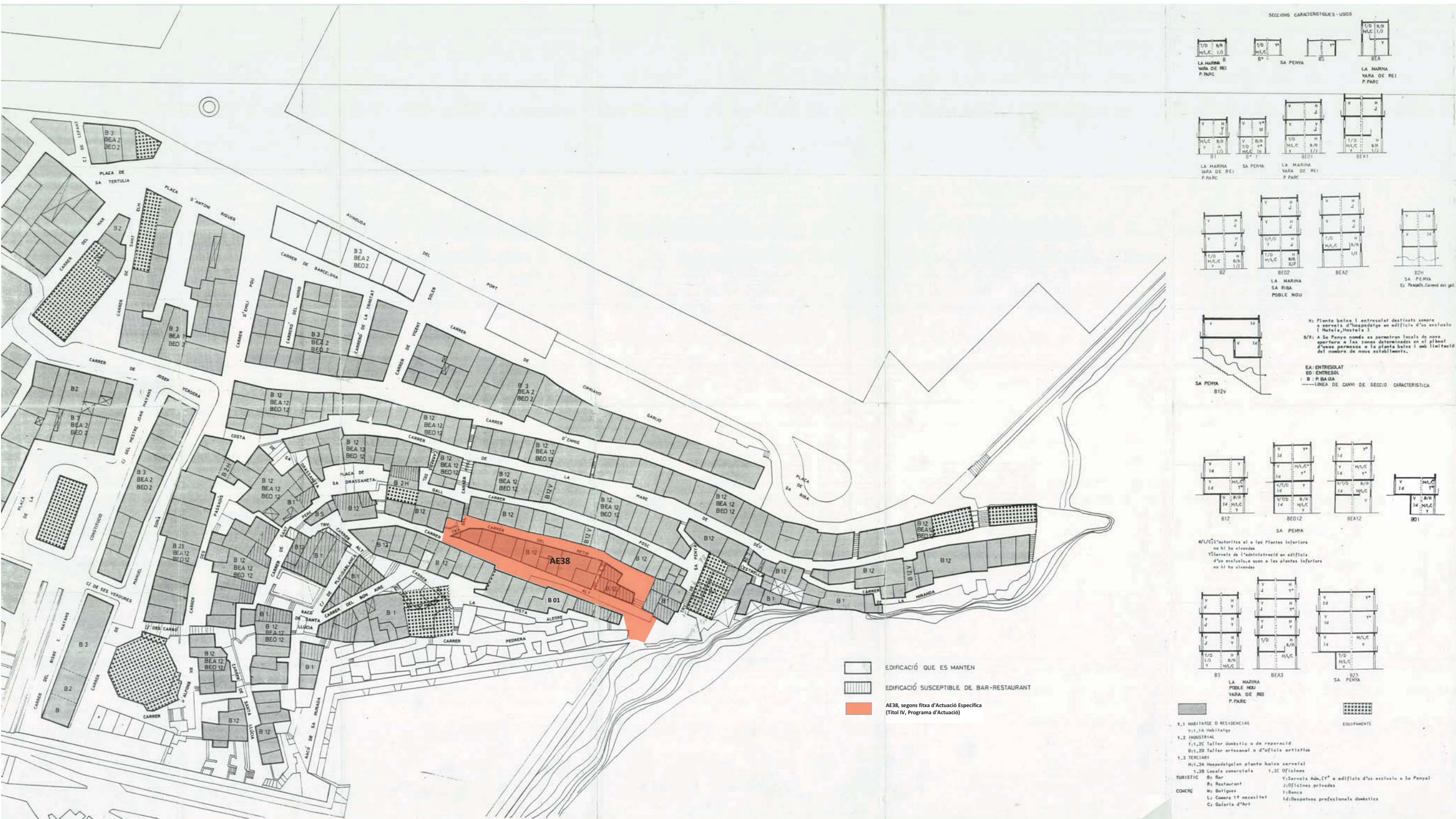












DELIMITACIÓ ÀMBIT AFECTAT PER LA LLEI DE COSTES

> PLÀNOL P01AC-LLEI DE COSTES

MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DE SA PENYA, LA MARINA I ZONA D'EIXAMPLE  
PER A LA INCORPORACIÓ D'UNA NOVA ACTUACIÓ ESPECÍFICA A TITL DE CASES ENTRE ELS CARRERS  
ALT I RETIR I L'ESPAI DE DOMINI PÚBLIC DEL SEU ENTORN IMMEDIAT

P 03A bis  
SUBSTITUEIX EL PLÀNOL P03A DE MAIG 2005

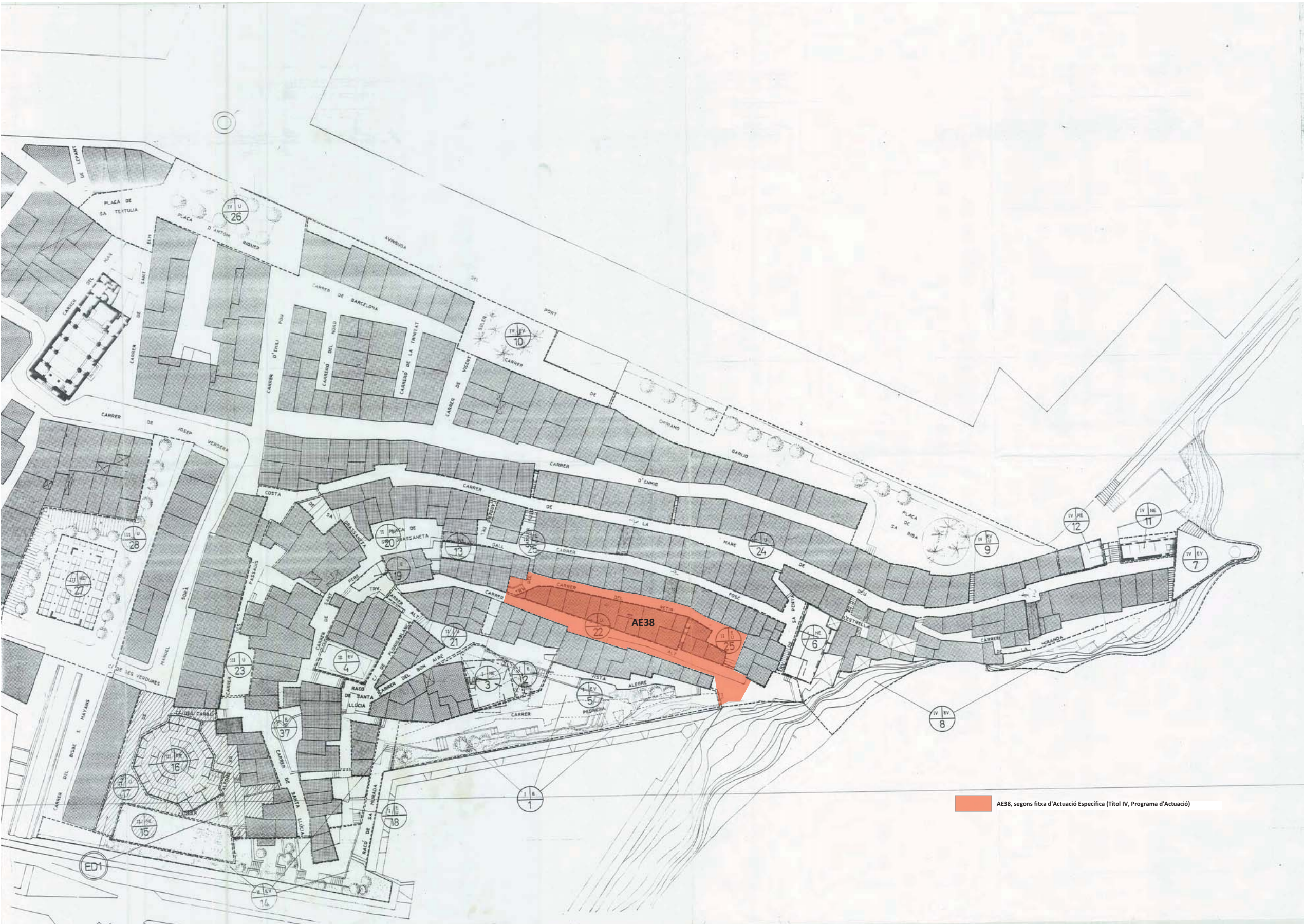
USOS COMPATIBLES I PERMESOS (S.C.U.)

APROVACIÓ INICIAL: Pels Serveis Tècnics Municipals  
APROVACIÓ PROVISIONAL:  
APROVACIÓ DEFINITIVA: Raimon Ollé Zaparich, arquitecte  
Julio 2017

ESCALA 1:500

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'EIVISSA





- Expropiació i enderroc edificació sota murada per a la creació de l'espai lliure de Sa Pedrera.
- Expropiació i enderroc edificació per a la creació de nou equipament i espai lliure.
- Creació de nou equipament "Centre cívic Sa Pedrera".
- Urbanització Plaça "Es Sot".
- Urbanització Jardí sota murada de Sa Pedrera.
- Expropiació d'edificació, rehabilitació d'edifici i adequació de la construcció per a la Fundació Erwin Broner.
- Urbanització de la Plaça Mirador "Sa Torrella".
- Consolidació i adequació del Penya-segat.
- Creació del nou espai verd de Sa Riba i urbanització parcial del carrer d'Enmig i de Cignà Garjo.
- Creació del nou espai verd del front de l'Avinguda del Port i urbanització parcial de Cignà Garjo.
- Rehabilitació d'edifici i creació de nou equipament "Museu del Mar".
- Rehabilitació d'edifici i creació de nou equipament "Club de Jubilats del Mar".
- Expropiació de l'edificació i creació de nou equipament "Centre d'Assistència Primària".
- Creació d'un vial d'ús rodal restringit per a accedir a Sa Pedrera.
- Expropiació i enderroc locals comercials darrera Mercat del Peix. Trallat de la E.T. existent. Urbanització de l'espai.
- Rehabilitació del Mercat del Peix. Creació d'un Centre Social. Instal·lació d'una E.T.
- Urbanització dels voltants del Mercat del Peix.
- Expropiació, de finques per a la creació del vial d'accés a Sa Pedrera. Urbanització d'aquest espai.
- Expropiació i enderroc parcial d'edificació amb adequació de coberta.
- Urbanització de la Plaça de La Drassaneta i els seus voltants. Substitució d'infraestructura i serveis.
- Urbanització dels carrers de Floridablanca, Bonaire, Racó de Santa Lúcia. Creació d'accés rodal al carrer Bonaire i substitució d'infraestructures. Pas inferior carrer Alt-carrer Vista Alegre.
- Expropiació de finques per a la creació d'un pas inferior entre el carrer Alt i Vista Alegre. Urbanització del carrer Alt i substitució d'infraestructures.
- Urbanització del carrer Des Passadís. Substitució d'infraestructures i serveis.
- Urbanització del carrer de la Mare de Deu. Substitució d'infraestructura-servels. Expropiació de finques per a la creació d'un pas inferior entre el carrer de la Mare de Deu i Carrer Fosc.
- Expropiació de finques per a crear un pas inferior, entre el carrer Fosc i el carrer Retir. Substitució d'infraestructures i serveis.
- Urbanització de la plaça d'Antonio Riquer i Plaça de Sa Tertúlia.
- Rehabilitació del Mercat Vell i ampliació de parades.
- Urbanització dels entorns del Mercat amb la peatonització parcial. Us rodal restringit.
- Creació de l'espai verd al final del carrer Lluís Tur i Palau fins al carrer del Comte de Rosselló.
- Peatonització sector Pobles Nous C/ Torres, C/ Bisbe Azara, C/ Bisbe Cardona. Enllumenat, mobiliari i jardineria.
- Urbanització Plaça del Parque.
- Expropiació i enderroc edificació sota Murada Portal Nou.
- Urbanització accés a Dalí Via. Sematització accés.
- Milores al Passeig de Vara de Rey. Enllumenat-Mobiliari Urbà- Barres arquitectòniques-Jardineria.
- Expropiació edificació. Urbanització del Carrer des Paraires.
- Urbanització del carrer de Santa Lúcia. Substitució d'infraestructura i Serveis.
- Rehabilitació i reordenació de la illa entre els carrers Alt i Retir i creació d'un nou equipament

DELIMITACIÓ ÀMBIT AFECTAT PER LA LLEI DE COSTES

> PLÀNOL P01AC-LLEI DE COSTES



MODIFICACIÓ PUNTUAL  
DEL PLA ESPECIAL DE PROTECCIÓ I REFORMA INTERIOR DE SA PENYA, LA MARINA I ZONA D'EIXAMPLE  
PER A LA INCORPORACIÓ D'UNA NOVA ACTUACIÓ ESPECÍFICA A L'ILLA DE CASES ENTRE ELS CARRERS ALT I RETIR I L'ESPAI DE DOMINI PÚBLIC DEL SEU ENTORN IMMEDIAT

DESENVOLUPAMENT I GESTIÓ

APROVACIÓ INICIAL:  
APROVACIÓ PROVISIONAL:  
APROVACIÓ DEFINITIVA:

ESCALA 1:500

EXCEL·LENTÍSSIM AJUNTAMENT D'EIVISSA

P 04A bis

SUBSTITUEIX EL PLÀNOL P04A

Pels Serveis Tècnics Municipals

Raimon Olà Zipperich, arquitecte  
Juliol 2017



## **5. DOCUMENTACIÓ INCORPORADA**

---

Aquesta modificació comporta la incorporació al títol IV – Relació d'Actuacions Específiques del PEPRI de la següent documentació, sempre en ordre correlatiu segons la numeració del conjunt d'Actuacions Específiques:

5.1. Fitxa Actuació Específica núm.38 – Documentació gràfica

5.2. Fitxa Actuació Específica núm.38 – Documentació escrita

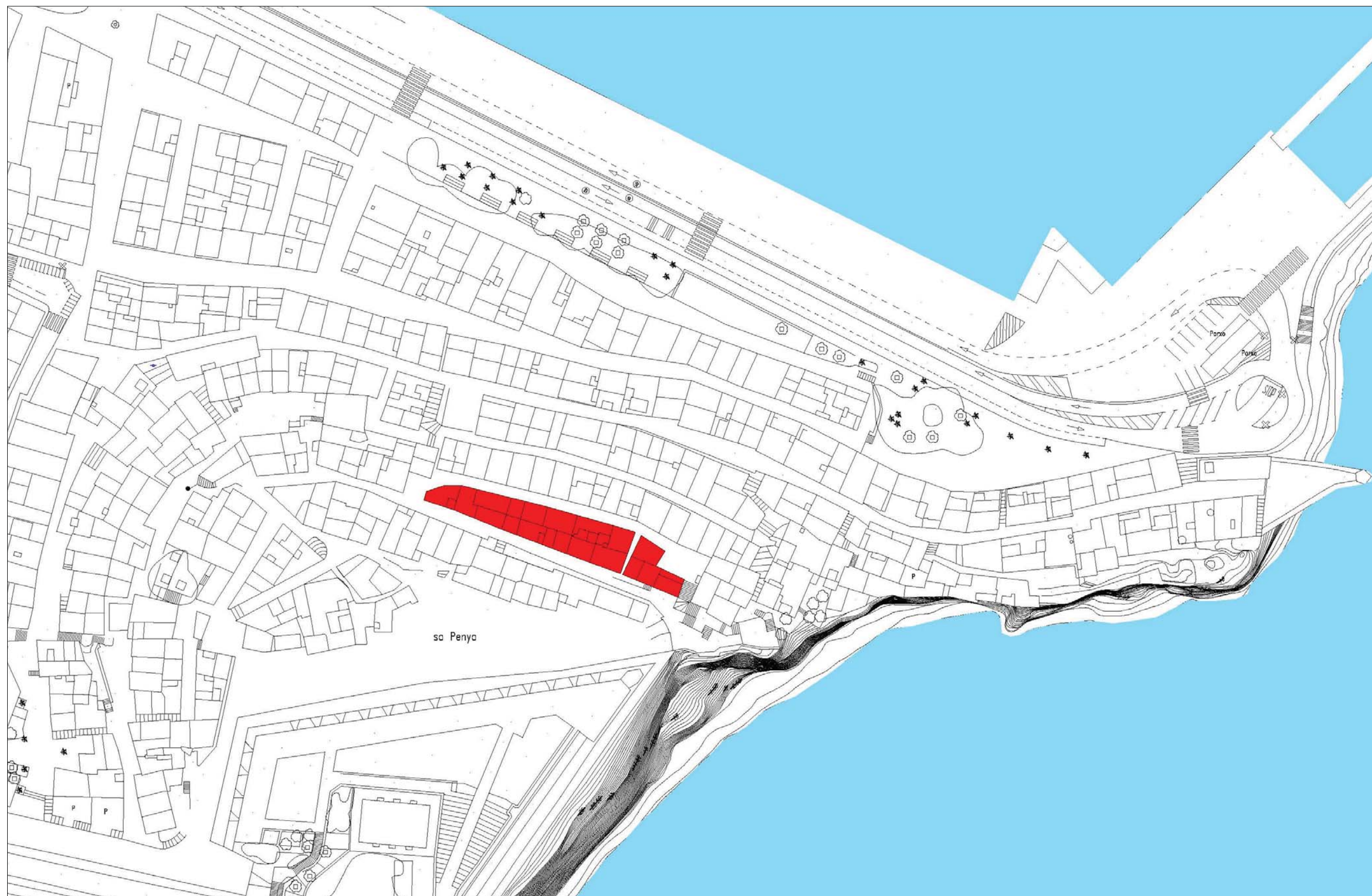


## 5.1. FITXA ACTUACIÓ ESPECÍFICA NÚM.38 – Documentació gràfica

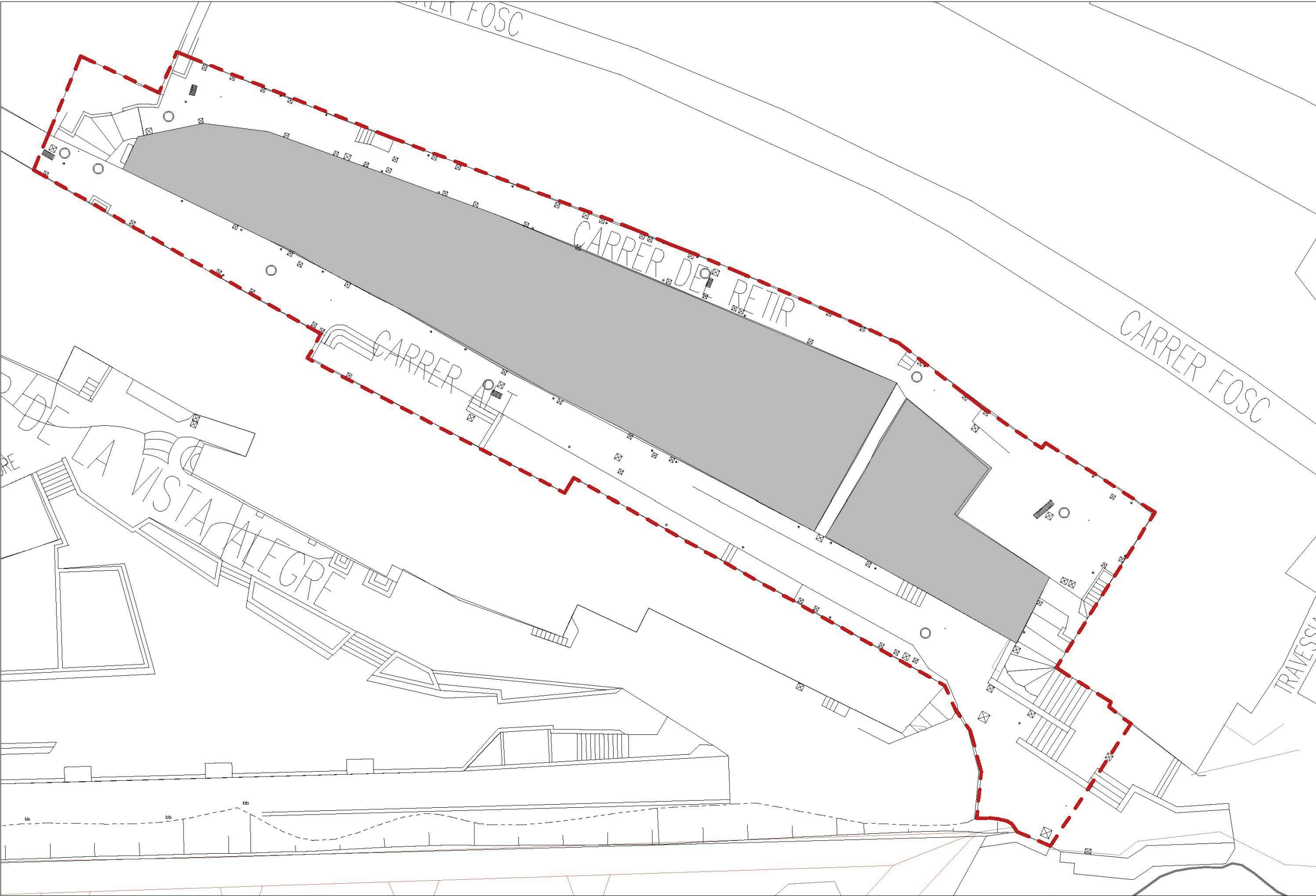




**5.1.1.** Actuació Específica núm.38: Situació







### 5.1.3. Actuació Específica núm.38:

### Alineacions





5.1.4.      Actuació Específica núm.38:                      Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Ús en planta (1)

	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	TOTAL
* VPO:	261,95 M2	373,84 M2	136,52 M2	772,31 M2
* EQUIPAMIENTO:	159,34 M2	137,63 M2	0 M2	296,97 M2
*TOTAL	421,29	511,47 M2	136,52 M2	1068,62 M2

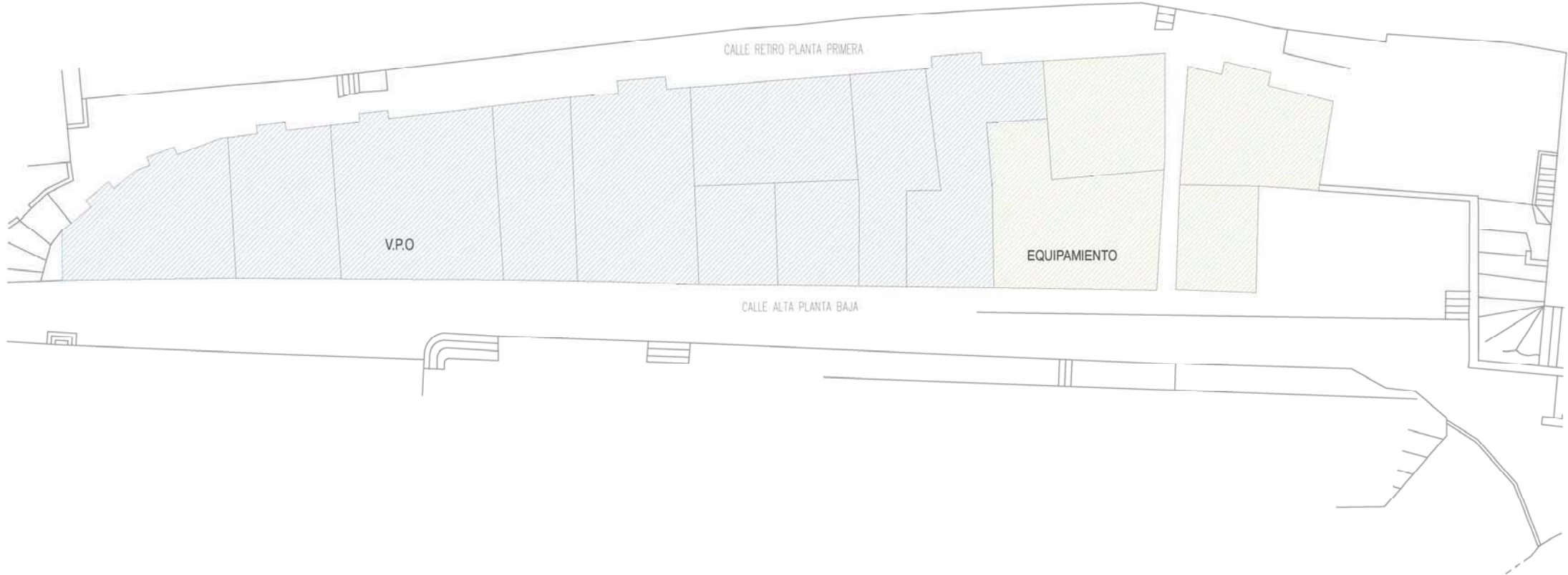
PLANTA PRIMERA

●

 SUPERFICIE CONSTRUIDA VPO: 373,84 M2

●

 SUPERFICIE CONSTRUIDA EQUIPAMIENTO: 137,63 M2



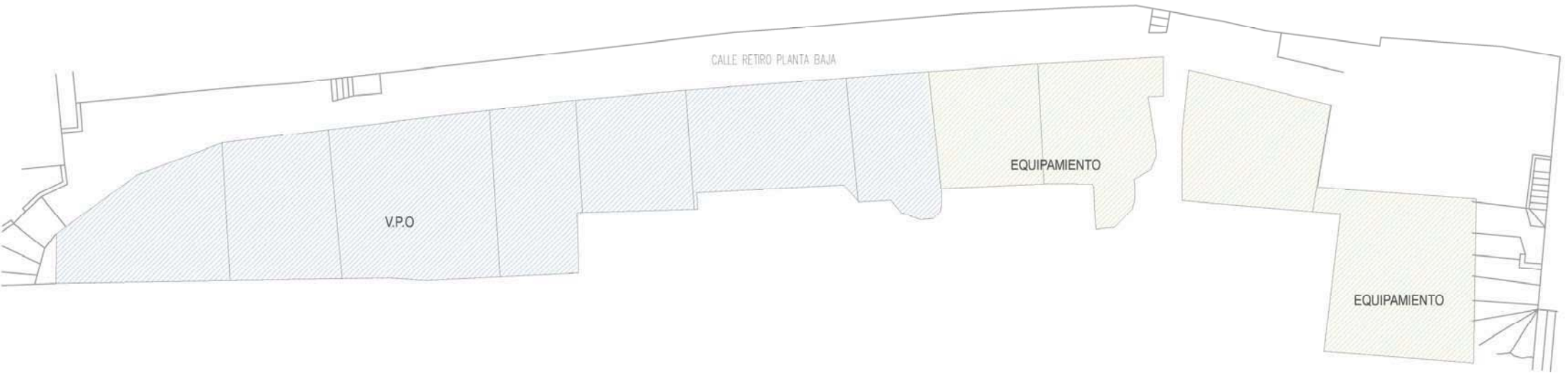
PLANTA BAJA

●

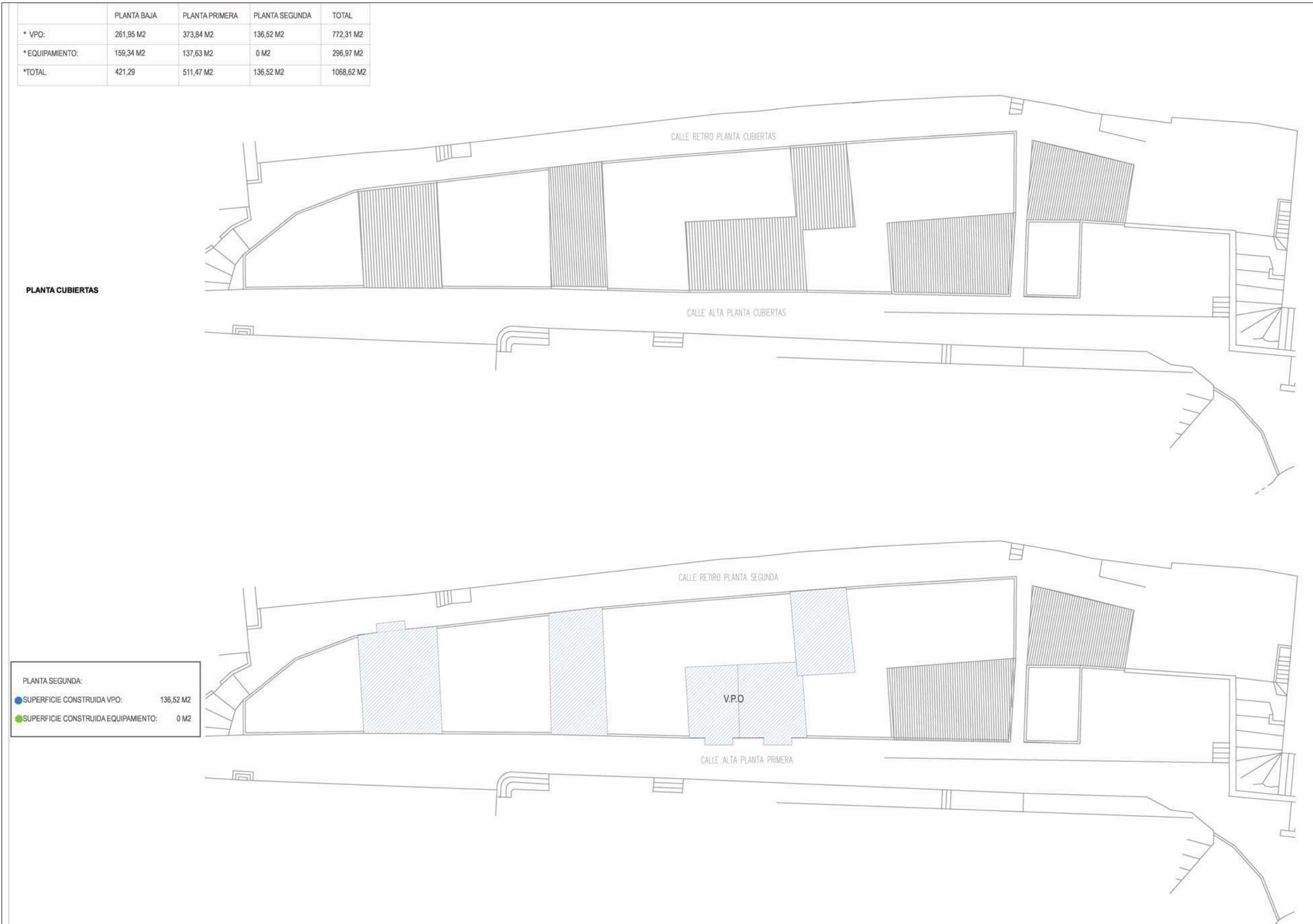
 SUPERFICIE CONSTRUIDA VPO: 261,95 M2

●

 SUPERFICIE CONSTRUIDA EQUIPAMIENTO: 159,34 M2



5.1.5.      Actuació Específica núm.38:                      Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Ús en planta (2)

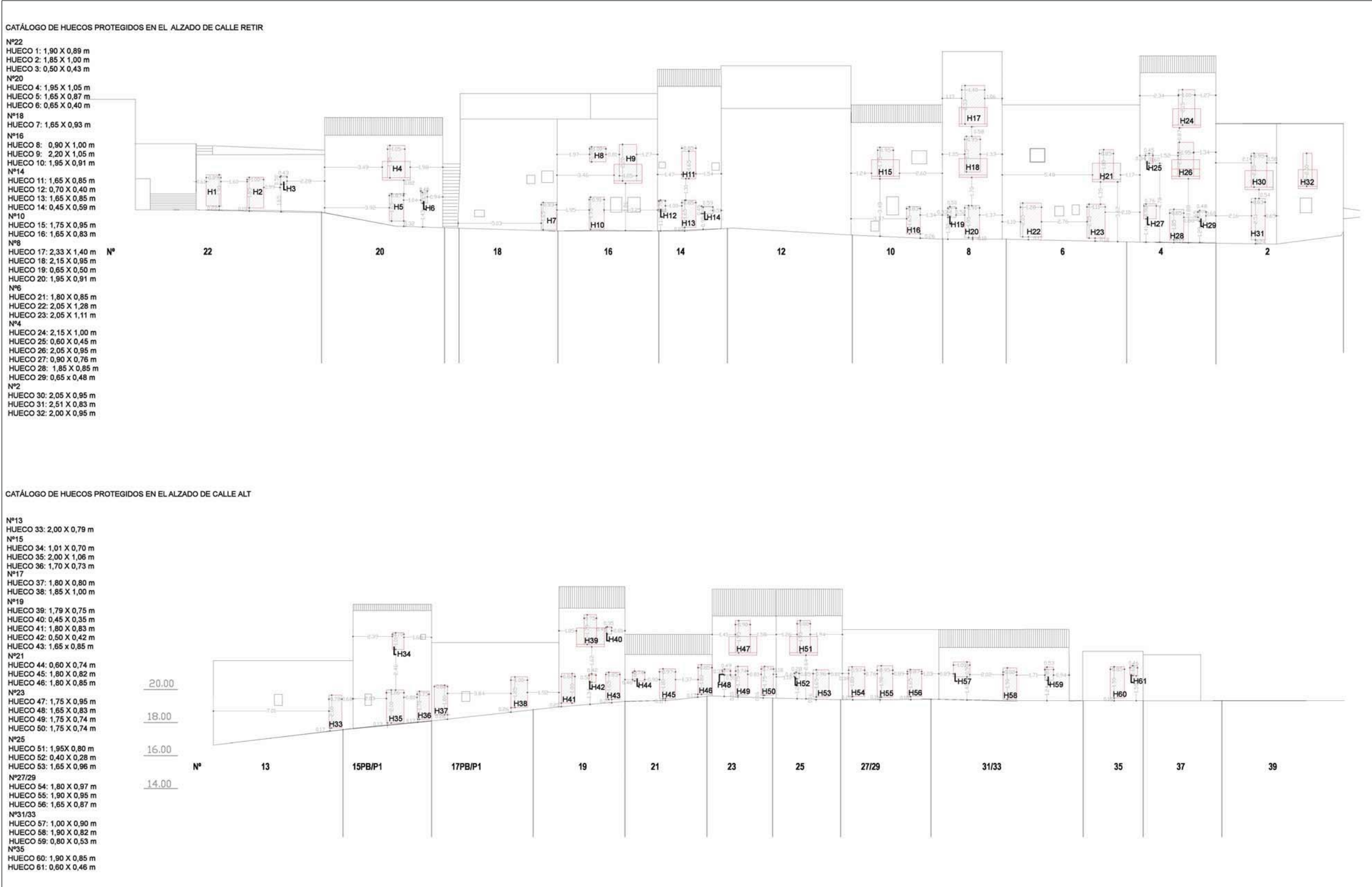


5.1.6. Actuació Específica núm.38: Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Esponjament en alçada





5.1.7.      Actuació Específica núm.38:                      Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Façanes

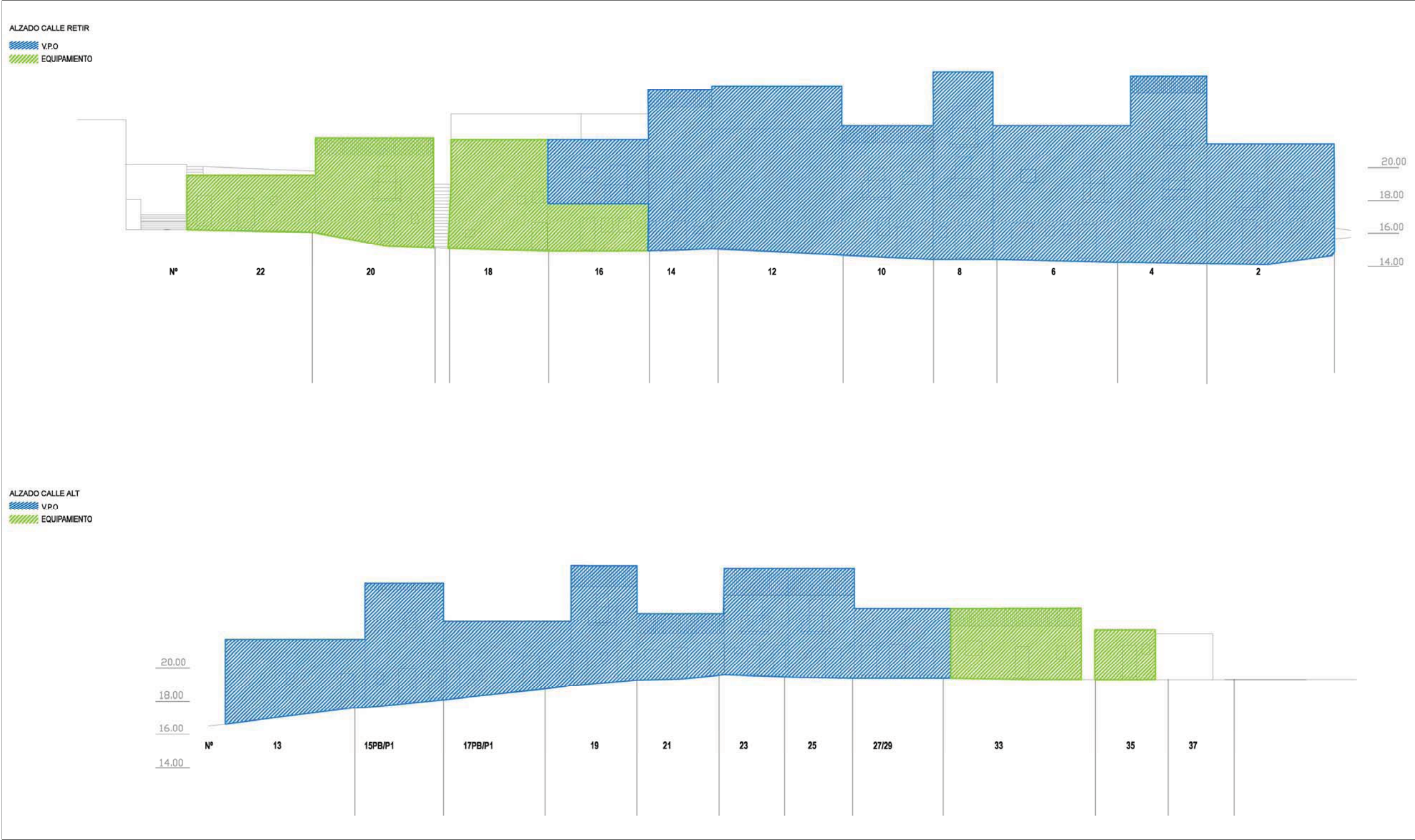




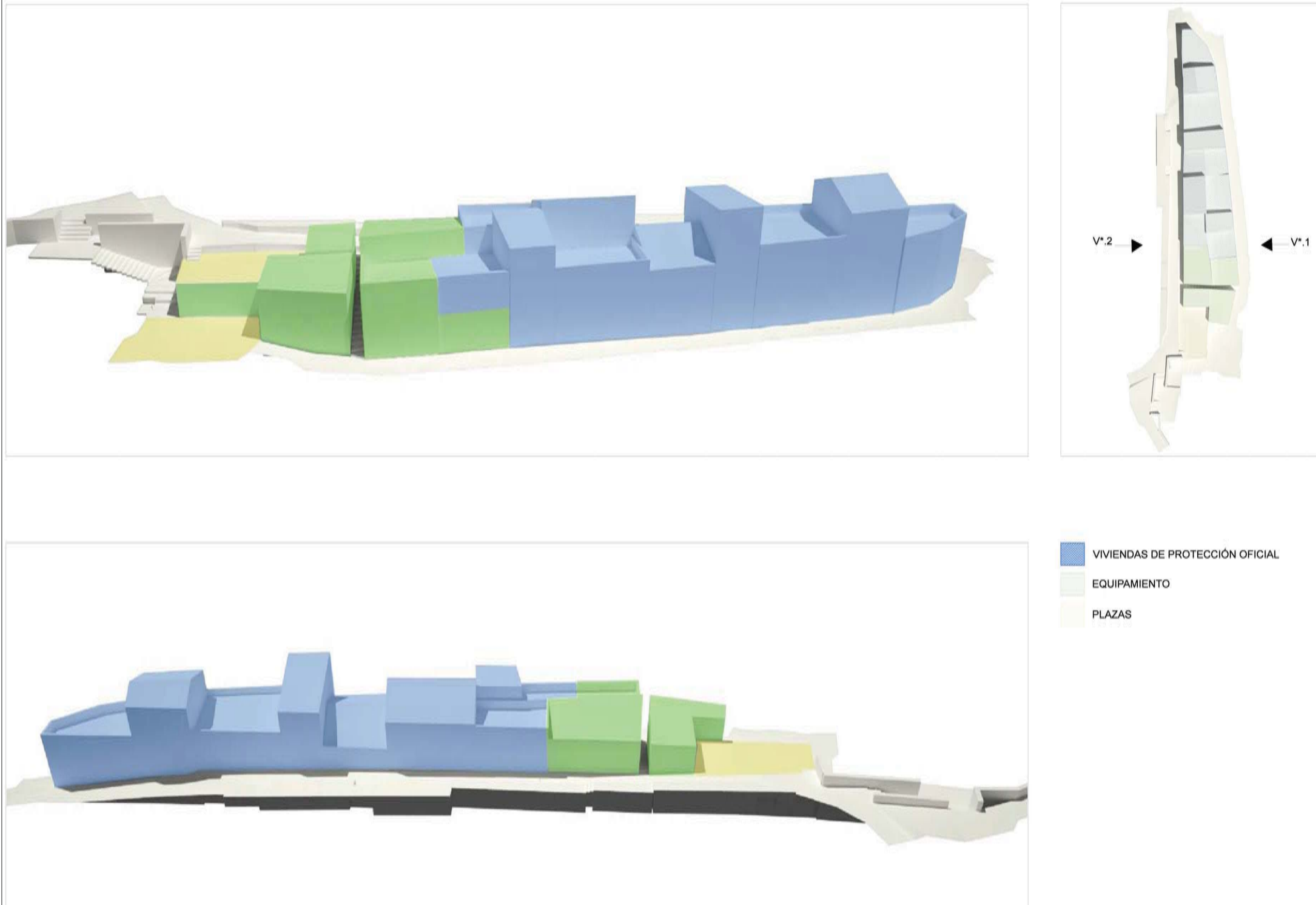
5.1.8.

Actuació Específica núm.38:

Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Ús en alçada



5.1.9. Actuació Específica núm.38: Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Volumetria





**5.1.10.** Actuació Específica núm.38: Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Inserció urbana





## 5.2. FITXA ACTUACIÓ ESPECÍFICA NÚM. 38 – DOCUMENTACIÓ ESCRITA

**Nombre d'Actuació**     **38**

### **Definició de les actuacions**

Rehabilitació i remodelació urbana de l'illa entre els carrers Alt i Retir amb habitatges i equipament

### **Descripció de l'estat actual**

Actualment hi ha 44 habitatges a l'àmbit. La superfície útil mitjana dels habitatges no arriba als 26 m<sup>2</sup>. Del total dels 44 habitatges només 13 superen el mínim establert segons la legislació aplicable. En cap cas es satisfan els requeriments reglamentaris d'altura lliure, il·luminació, ventilació, dotació de serveis higiènics, etc., i les característiques dimensionals de les seves estances corresponen a habitatges extremadament modestos, edificats alguns d'ells fa més de dos-cents anys, que a més no han estat objecte de les més elementals operacions de manteniment.

Els valors patrimonials de les construccions han quedat desvirtuats.

### **Descripció de l'avantprojecte**

Es presenta una proposta de revisió edificatòria i tipològica que inclourà un equipament en benefici del propi barri i la construcció d'habitatges, íntegrament en règim de protecció pública. La AE no incrementa el nombre d'habitatges actual, abans ben al contrari, el disminueix dràsticament, de 44 a 12.

La regeneració inclou també la reurbanització dels carrers Alt i Retir, i l'ampliació de l'espai lliure i xarxa viària, millorant les condicions d'accessibilitat de la xarxa viària existent. El terme "accessibilitat" s'entén en un sentit ampli del terme: accessibilitat rodada (manteniment d'infraestructures, serveis i emergències), connectivitat entre sectors del barri, i accessibilitat per a peatons, suprimint barreres arquitectòniques. Es preveu també el soterrament de les diferents xarxes i serveis així com la repavimentació de l'espai públic, millorant el paisatge urbà i contribuint notòriament a la recuperació dels valors ambientals del nucli històric en el qual es localitza l'AE.

Es preveu també la construcció d'un nou equipament local d'ús no prefixat (usos inicialment previstos: cultural i/o docent). La dotació d'un nou equipament íntimament inserit en la trama urbana suposarà un altre pas en la mescla d'usos i en la creació de nous pols de potencial generació d'activitat a sa Penya, i pal·liarà la dramàtica uniformitat d'ús residencial de la zona. Es mantenen les alineacions existents llevat en l'extrem est on s'allibera un petit espai que



permet remarcar la posició urbana del nou equipament. Aquesta petita plaça es produeix per la no reconstrucció de dos edificis, ampliant l'actual eixamplament de l'espai públic existent en el trencall del carrer Retir.

Tot el conjunt es concebrà amb criteris de màxima sostenibilitat i eficiència i –més enllà dels criteris mínims d'eficiència energètica exigibles actualment en base a la legislació vigent- es primarà la Certificació Energètica segons estàndards que tinguin per objecte el consum nul o pràcticament nul d'energies no renovables. (Estàndard "Passivhaus" o similar). S'estimula la proposta de noves tipologies residencials que unifiquin i optimitzin infraestructures i espais (Co-housing o similar).

## **Usos**

- 12 habitatges en règim de protecció pública
- un equipament, l'ús del qual no es determina, proposant-se preferentment un ús cultural, docent, dotacional o administratiu.

## **Urbanització i Infraestructures**

La xarxa viària es reurbanitzarà íntegrament, resolent els desnivells existents amb el criteri prioritari de la millora d'accessibilitat. Es preveuran les següents xarxes de serveis, totes elles soterrades:

- Subministrament d'aigua
- Xarxa separativa de sanejament
- Subministrament elèctric
- Telecomunicacions (telefonía, fibra òptica,...)
- Contenidors de residus sòlids urbans
- Hidrants/Boques de reg per a extinció d'incendis

En relació al cos edificatori, es proposen instal·lacions comunes, amb la corresponent reserva d'espais. En concret, es preveurà, com a mínim, la centralització de:

- Escameses
- Climatització
- Bugaderia

Sistema d'Actuació

- Iniciativa de gestió pública en sòl de titularitat pública

Pressupost de l'actuació

Pressupost total de contracte per a l'execució, iva inclòs: 2.375.082,00 €.

Programa d'Actuació

Es preveu la total execució de l'AE38 en el trienni 2016-2018.  
Aquesta actuació s'entendrà independent i desvinculada de qualsevol altra previsió temporal i/o financera expressada al PEPRI, especialment al seu títol IV.

Superfícies i paràmetres de l'actuació

Les condicions d'aprofitament urbanístic s'estableixen segons la següent taula de paràmetres:

SÒL		m²	UA27 PGOU (m2)
Usos no lucratiu	Equipament	(PB) 179	170 mínim (13,51%)
	Xarxa viària/ Espais lliures	749	801 mínim (63,67%)
	Total UNL	928	971 mínim (77,19%)
Usos lucratiu	Habitatge plurifamiliar	374	287 mínim (22,81%)
TOTAL		1301,47	1258

EDIFICABILITAT		m²	UA27 PGOU (m2)
Usos no lucratiu	Equipament	297	-
	Total UNL	297	-
Usos lucratiu	Habitatge plurifamiliar	772	718 màxim *
	Edificabilitat màx Global (m2c/m2)	0,59	0,5703

Un cop definit el projecte arquitectònic del conjunt, s'admetrà una desviació màxima en relació en aquests valors d'un 10%.