

## 4. DOCUMENTACIÓN MODIFICADA

---

### 4.1. Documentación escrita

Esta Modificación comporta la actualización de la siguiente documentación escrita de las Ordenanzas PEPRI de Sa Penya, Marina y Zona de Ensanche (Título III del PEPRI):

#### 4.1.1. Art. 30. Sección característica.

Redactado 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'us permès a cada planta.*
- 2. Les seccions característiques es defineixen en les figures 1 i 2 d'aquestes Normes.*

Redactado modificado, versión en castellano

- 1. Determina el número máximo de plantas de la edificación, la altura libre de cada una, la altura total máxima y mínima del edificio, el margen de adaptación y el uso permitido en cada planta.*
- 2. Las secciones características se definen en las figuras 1 y 2 de estas Normas.*
- 3. Al ámbito de la Actuación Específica núm.38, los criterios de adaptación a la sección característica y su volumetría específica se definen en la correspondiente Ficha del Plan de Actuación, con un grado de definición equivalente a la de Estudio de Detalle.*

#### 4.1.2. Art. 78. Usos principales y compatibles por barrios según la sección característica.

Redactado 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.*

...

Redactado modificado, versión en castellano

*Los usos principales y los compatibles que se permiten en cada uno de los barrios vendrán concretados por la sección característica correspondiente. Estos vienen expuestos en los gráficos que se adjuntan a la presente normativa (fig. 9 y 10, pàgs. 55 y 56) y en las determinaciones señaladas en los planos PO3A y PO3B. En el ámbito de la Actuación Específica núm.38, dichos usos se concretan en la correspondiente Ficha del Plan de Actuación.*

*En cualquier caso, y atendiendo el informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, de fecha 19/06/2017, se hace constar expresamente que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley de Costas, situadas en zona de servidumbre, se regularán por lo especificado en la Disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas, estando solamente permitidas obras de reparación, mejora, consolidación y modernización siempre que no impliquen aumento de volumen, altura, ni superficie de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.*

*En el mismo sentido, cualquier cambio de uso en las construcciones existentes deberá adecuarse a lo regulado en la Disposición transitoria décima del Reglamento General de Costas y así reflejarse expresamente en la documentación.*

*Con carácter general, los usos en la zona de servidumbre de protección deberán ajustarse a lo dispuesto en los artículos 24 y 25 de la Ley de Costas, debiendo contar los usos permitidos en esta zona, con la autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma.*

#### **4.1.3. Art. 80. Clasificación de los sistemas.**

Redactado 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.*

...

Redactado modificado, versión en castellano

...

*2. En los planos P-02A y P02B de Calificación Urbanística del Suelo, se especifican gráficamente las calificaciones de Viario, Equipamientos, Zonas Libres y Zonas de Vivienda. En el ámbito de la Actuación Específica núm.38, dichas calificaciones se especifican en la correspondiente Ficha del Plan de Actuación.*

*3. En los planos P-01A y P-01B de Regulación de la Edificación y Grados de protección y Ley de costas, se especifica la situación de los edificios en cuanto a su régimen de edificación referido a la sección característica correspondiente. En el ámbito de la Actuación Específica núm.38, dichos parámetros se especifican en la correspondiente Ficha del Plan de Actuación.*

...

#### **4.1.4. Art. 90.Tipo de equipamientos.**

Redactado 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 Fruïtes 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.*

Redactado modificado, versión en castellano

*1. Los equipamientos se clasifican en: actuales, determinados a los planos P02A y P02B con el dígito 1a, y de nueva creación con el dígito 1b.*

*1.2. Atendiendo a la actividad que acogen, los equipamientos pueden ser:*

*a) docentes.*

*b) Sanitario-asistenciales.*

*c) cultural-religioso*

*d) deportivo-recreativo.*

*e) abastecimiento.*

*f) administrativo.*

*1.3. La localización de los diferentes tipos de equipamientos se señalan al plano P02A y P02B. Estos son los siguientes:*

*1.ª1. Museo del Mar.*

*1.ª2. Club de Jubilados del Mar.*

*1.ª3. Mercado del Pescado.*

*1.ª4. Mercado de Frutas y Verduras.*

*1.ª5. Iglesia de Santo Elm.*

*1.ª6. Escuela de San Vicente de Paul.*

*1.ª7. Obras de Puerto.*

*1.ª8. Cine Pereira.*

*1.ª9. Cine Serra.*

*1.ª10. Sociedad cultural Ebusus (sólo P.B.)*

*1.ª11. Oficina de información y turismo (sólo P.B.)*

*1b.1. Fundación Erwin Broner.*

*1b.2. Centro Cívico Sano Pedrera.*

*1b.3. Centro de Asistencia Primaria.*

*1b.4. Centro Social. Mercado del Pescado.*

*1b.5. Equipamiento AE38, según Ficha AE38.*

#### **4.1.5. Art. 150. Determinaciones de la conservación de grado 3.**

Redactado 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.*

Redactado modificado

*Las obras que se realicen en este grado de protección o conservación tendrán que respetar el uso del edificio sin perder su valor ambiental así como su característica tipológica y muy especialmente se tendrán que mantener los valores estéticos y compositivos de las fachadas. En el ámbito de la Actuación Específica 38 Alta-Retiro se considerará la composición de fachada del plano "5.1.7.Actuación Específica núm.38:*

*Regulación edificatoria, trazado parcelario y uso – Fachadas" de la correspondiente Ficha de Actuación Específica como normativa.*

*En los edificios y bienes inmuebles catalogados con grado de conservación núm. 3 se permitirán las actuaciones tipificadas en el apartado IV de estas normas, así como las de reestructuración y las enumeradas en los grados de conservación anteriores.*

*Se permitirá en estos edificios y bienes inmuebles las obras de ampliación que cumplan las siguientes condiciones:*

- el estipulado en la sección característica que corresponda.*
- no implicar un aumento de la ocupación de la planta que pueda visualizarse desde la vía pública.*
- no existir determinaciones de protección de la parcela que se contradiga con la ampliación pedida.*
- no aumentar el coeficiente de edificabilidad permitido en la zona, después de descontar el que corresponda en el edificio existente.*
- en las edificaciones tradicionales de sa Penya, las propuestas de reestructuración que impliquen una redistribución total interior, en el supuesto de que cumplan con la normativa vigente de habitabilidad, no serán autorizados por el riesgo que supone la pérdida de los valores tipológicos de las edificaciones protegidas.*
- En el ámbito de la Actuación Específica 38 Alta-Retiro tendrán que considerarse los parámetros determinados en la correspondiente Ficha de Actuación Específica.*

*En cuanto a la fijación de elementos sobrepuestos cómo son las redes aéreas de electricidad y teléfono, señalización, publicidad y diseño de alumbrado público, se repiten todas las prohibiciones mencionadas en los grados de conservación 1 y 2, así como las disposiciones del Apartado VIII, en lo referente a la normativa publicitaria.*

#### **4.2. Documentación gráfica**

Esta Modificación comporta la actualización de la siguiente documentación gráfica del PEPRI de Sa Penya , Marina y Zona de Ensanche, incluida al Título II del PEPRI:

- 4.2.1. Plano P-01Abis: “Regulación de la edificación y grados de protección (S.C.) y Ley de costas”
- 4.2.2. Plano P-02A “Calificación del suelo”
- 4.2.3. Plano P-03Abis “Usos compatibles y permitidos (S.C.Uno.)”
- 4.2.4. Plano P-04A “Desarrollo y Gestión”

#### 4.2.1. Plano P-01Abis: “Regulación de la edificación y grados de protección (S.C.) y Ley de costas”

Este plano, datado a mayo 2005, entró en vigor con la modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Sa Penya, Marina y Zona de Ensanche para reducción de las alturas de una parte de la manzana de casas entre las calles Alta y Vista Alegre y corrección de error material en las alturas de la sección B12, aprobada al 2006 (ver apartado 1. Antecedentes, 1.1. El PEPRI de Marina, Sa Penya y Zona de Ensanche), sustituyendo el plano P-01A hasta entonces vigente. Con la presente Modificación Puntual este plano se desdobra en dos:

1. P-01Abis , “Regulación de la edificación i grados de protección (S.C.)», que incorpora la delimitación gráfica del ámbito de la nueva Actuación Específica núm.38 i remite para su nueva regulación volumétrica y protección a la correspondiente ficha, incorporada al título IV – Relación de Actuaciones Específicas del PEPRI. En este plano queda sin efecto la Delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre, dada su inexactitud, verificada según informe emitido por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, a fecha 19/06/2017.
2. P-01AC, “Ley de costas”, en enmienda de la deficiencia mencionada en el punto anterior.

Plano P-01Abis, mayo 2005



Plano P-01Abis, julio 2017



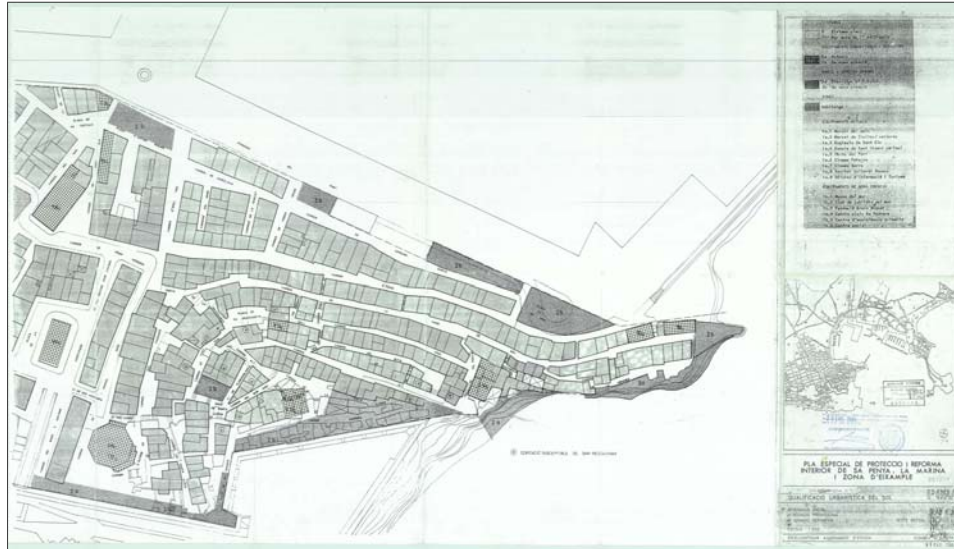
Plano P-01AC, julio 2017





#### 4.2.2.Plano P-02A “Calificación del suelo”

El nuevo Plano, de idéntico título y nueva numeración P-02Abis, anula el mencionado plano P-02A hasta ahora vigente, incorpora la delimitación gráfica del ámbito de la nueva Actuación Específica núm.38 y remite para su calificación a su correspondiente ficha, incorporada al título IV – Relación de Actuaciones Específicas del PEPRI. El nuevo plano incluye indicación expresa de remisión al nuevo plano P01AC a efectos de la Delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.



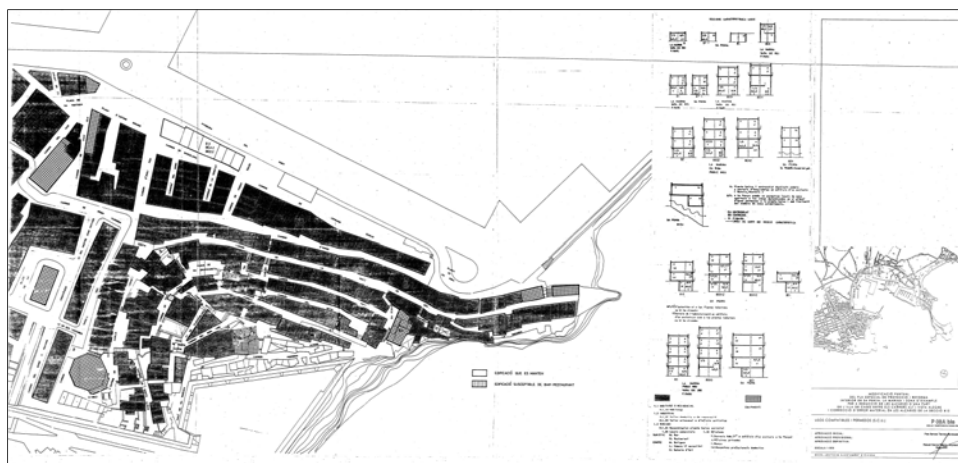
Plano P-02A

Plano P-02Abis, Abril 2016



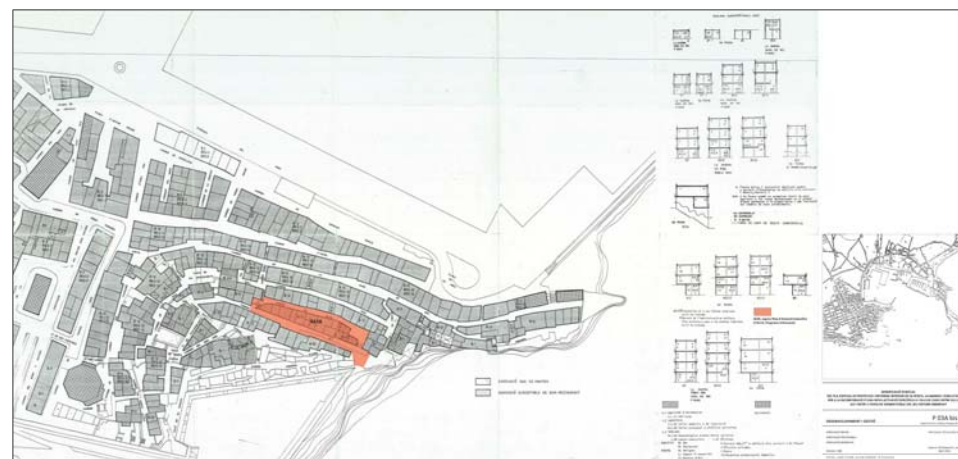
#### 4.2.3.Plano P-03Abis “Usos compatibles y permitidos (S.C.Uno.)”

Este plano, datado a mayo 2005, entró en vigor con la modificación puntual del Plan Especial de Protección y Reforma Interior de Sa Penya, Marina y Zona de Ensanche para reducción de las alturas de una parte de la manzana de casas entre las calles Alta y Vista Alegre y corrección de error material en las alturas de la sección B12, aprobada al 2005 (ver apartado 1. Antecedentes, 1.1. El PEPRI de Marina, Sa Penya y Zona de Ensanche), sustituyendo el plano P-03A hasta entonces vigente. El nuevo Plano, de idéntico título y datado a abril 2016, anula el mencionado plano P-03Abis hasta ahora vigente, incorpora la delimitación gráfica del ámbito de la nueva Actuación Específica núm.38 y remite para su regulación de usos a su correspondiente ficha, incorporada al título IV – Relación de Actuaciones Específicas del PEPRI. El nuevo plano incluye indicación expresa de remisión al nuevo plano P01AC a efectos de la Delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.



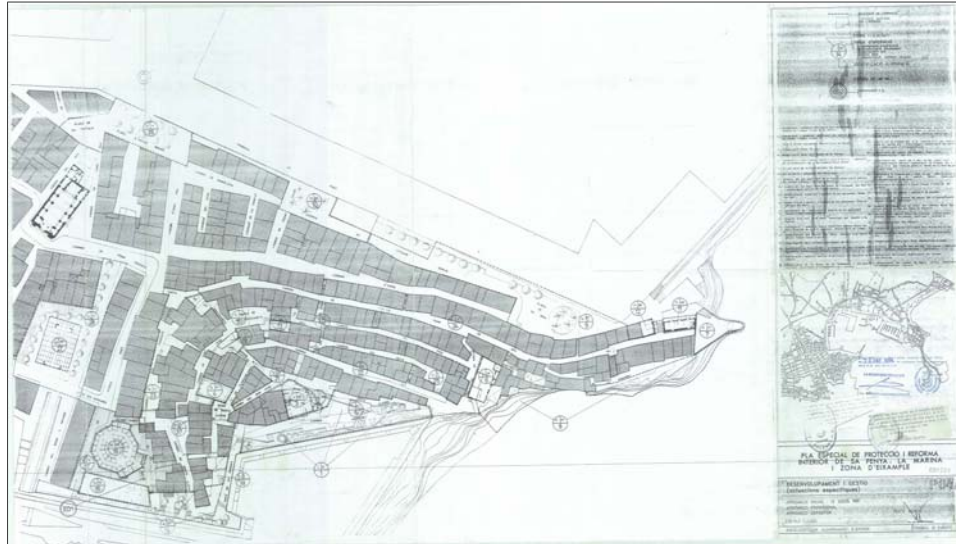
Plano P-03Abis, Mayo 2005

Plano P-03Abis, Abril 2016



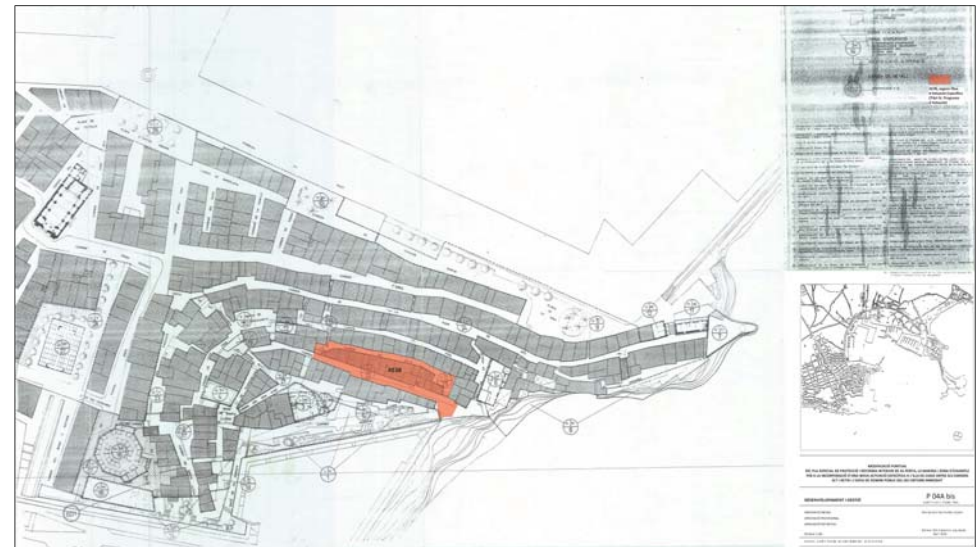
#### 4.2.4.Plano P-04A “Desarrollo y Gestión”

El nuevo Plano, de idéntico título y nueva numeración P-04Abis, anula el mencionado plano P-04A hasta ahora vigente e incorpora la nueva Actuación Específica núm.38. El nuevo plano incluye indicación expresa de remisión al nuevo plano P01AC a efectos de la Delimitación del Dominio Público Marítimo-Terrestre.



Plano P-04A

Plano P-04Abis, Abril 2016



## **5. DOCUMENTACIÓN INCORPORADA**

---

Esta modificación comporta la incorporación al título IV – Relación de Actuaciones Específicas del PEPRI de la siguiente documentación, siempre en orden correlativo según la numeración del conjunto de Actuaciones Específicas:

5.1. Ficha Actuación Específica núm.38 – Documentación gráfica

5.2. Ficha Actuación Específica núm.38 – Documentación escrita

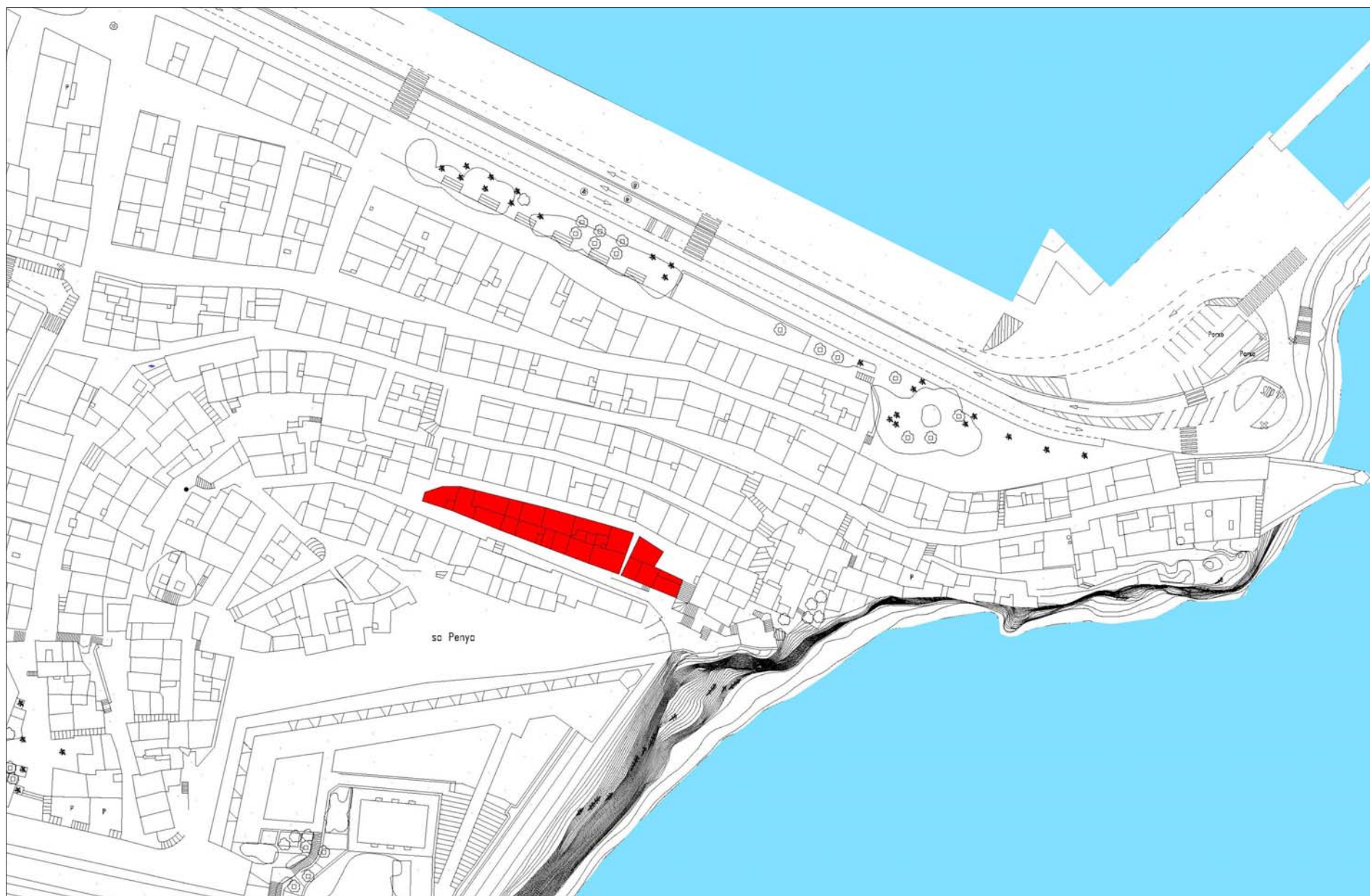


## 5.1. FICHA ACTUACIÓN ESPECÍFICA NÚM.38 – DOCUMENTACIÓN GRÁFICA



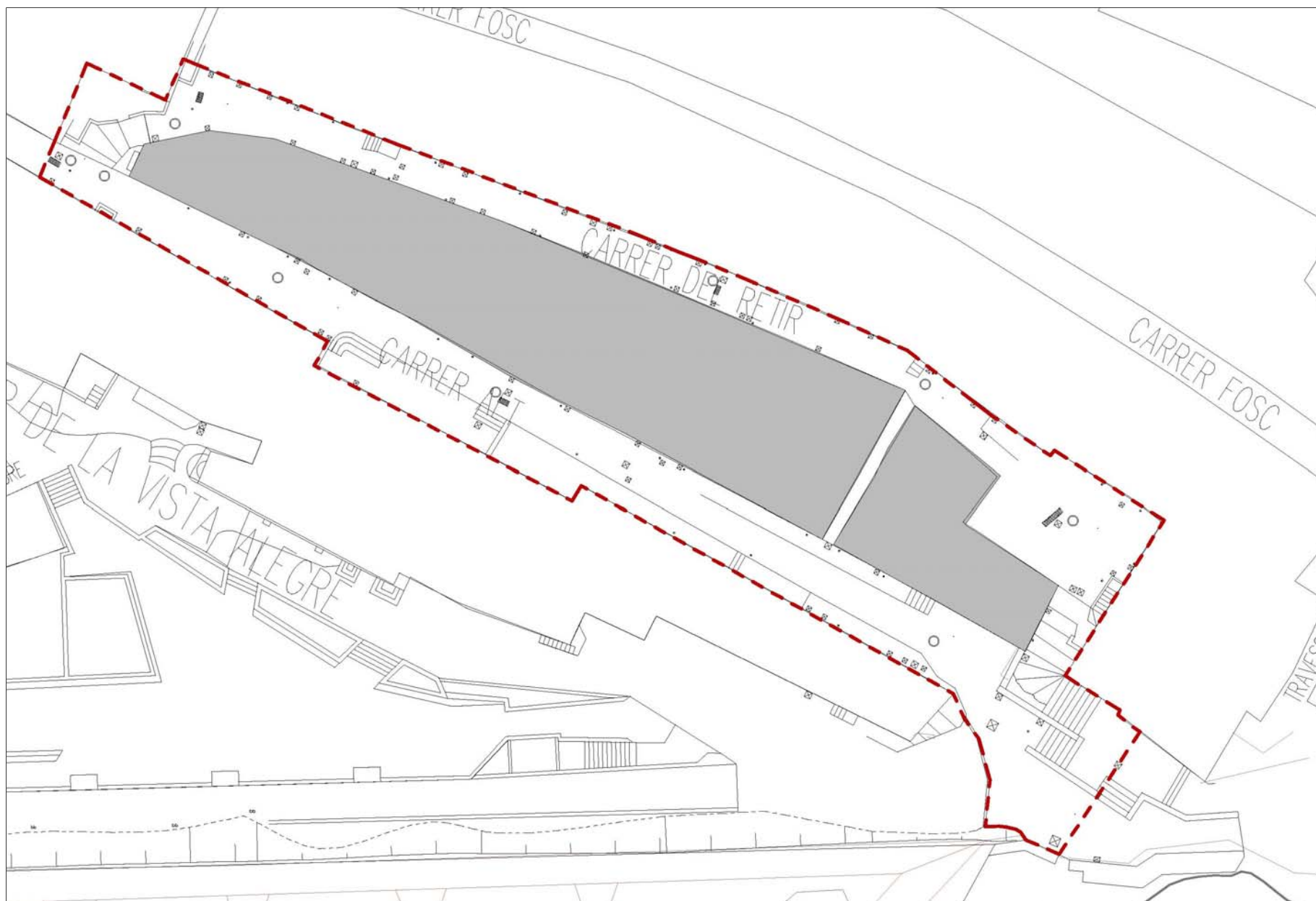


**5.1.1. Actuación Específica núm.38: Situación**



5.1.2. Actuación Específica núm.38:

Delimitación



### 5.1.3. Actuación Específica núm.38:

### Alineaciones





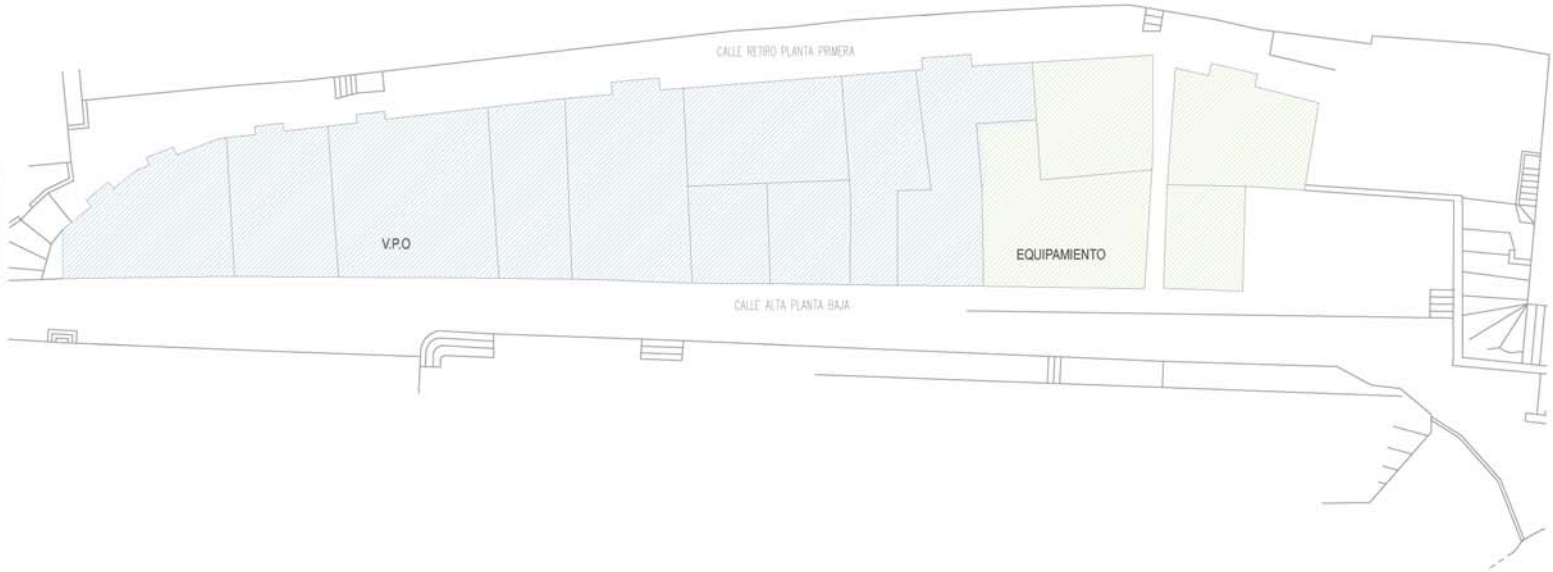
5.1.4. Actuación Específica núm. 38: Regulación edificatoria, trazado parcelario y uso – Uso en planta (1)

	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	TOTAL
* VPO:	261,96 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

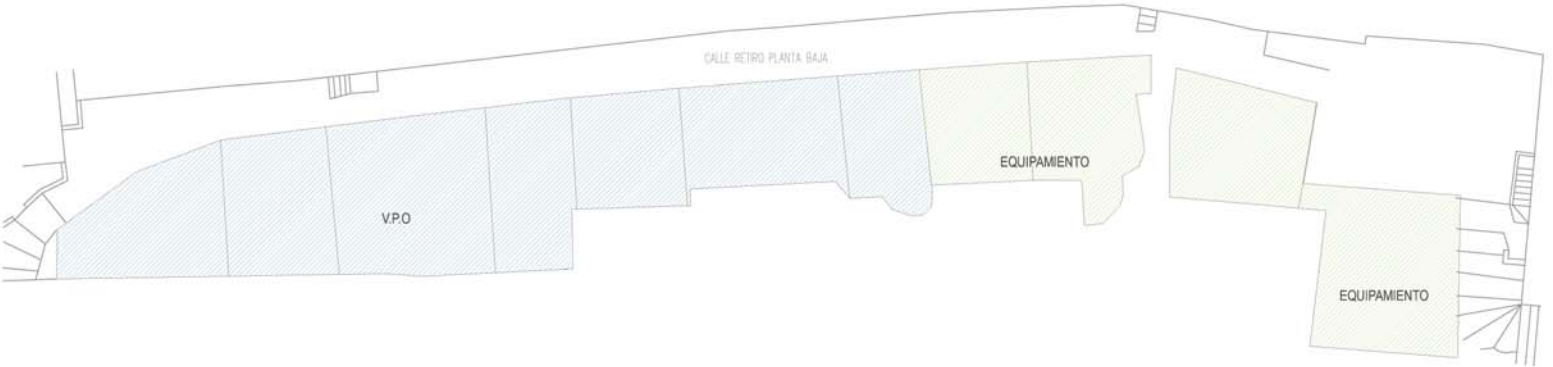
● SUPERFICIE CONSTRUIDA EQUIPAMIENTO: 137,63 M2



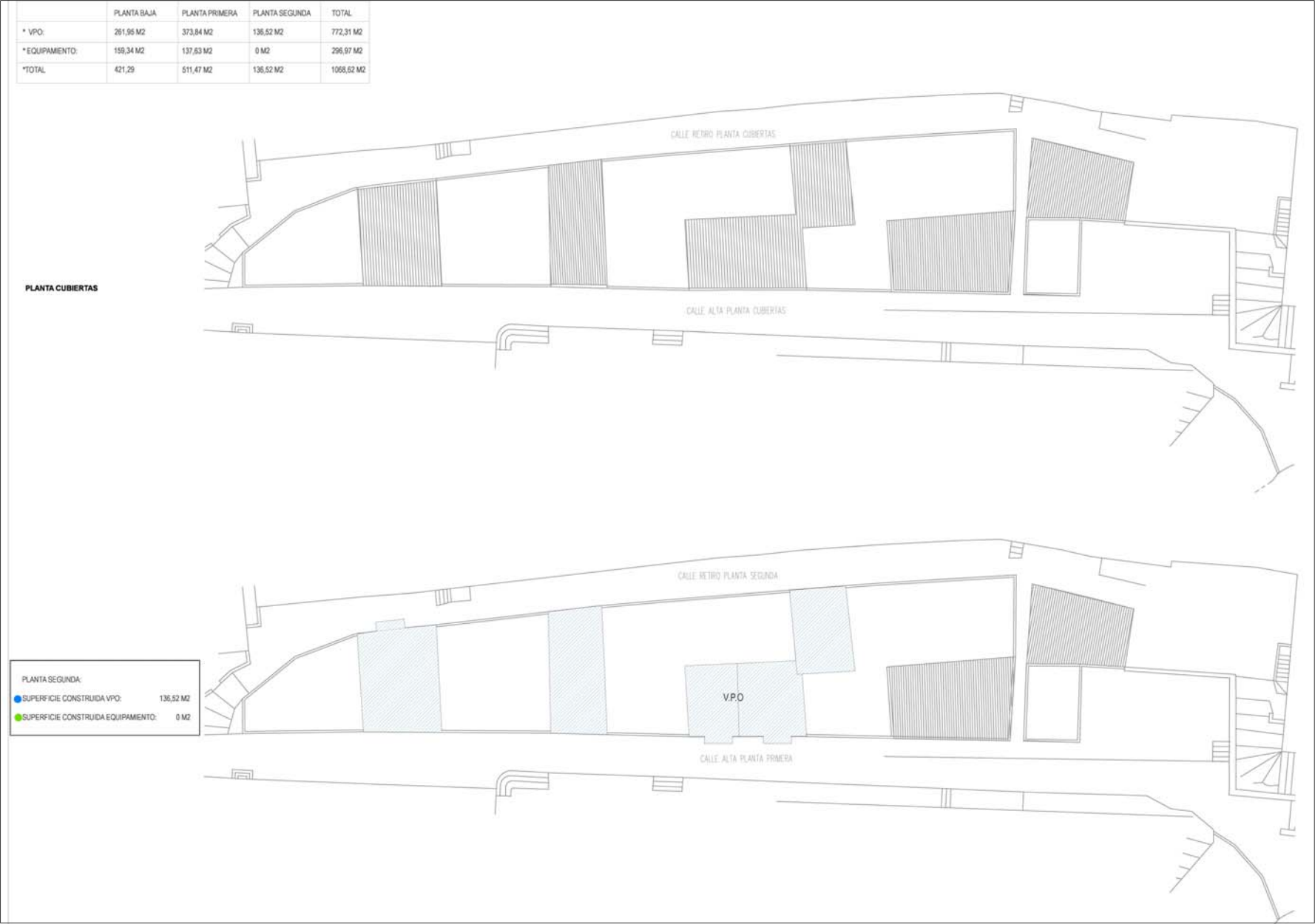
PLANTA BAJA

● SUPERFICIE CONSTRUIDA VPO: 261,96 M2

● SUPERFICIE CONSTRUIDA EQUIPAMIENTO: 159,34 M2



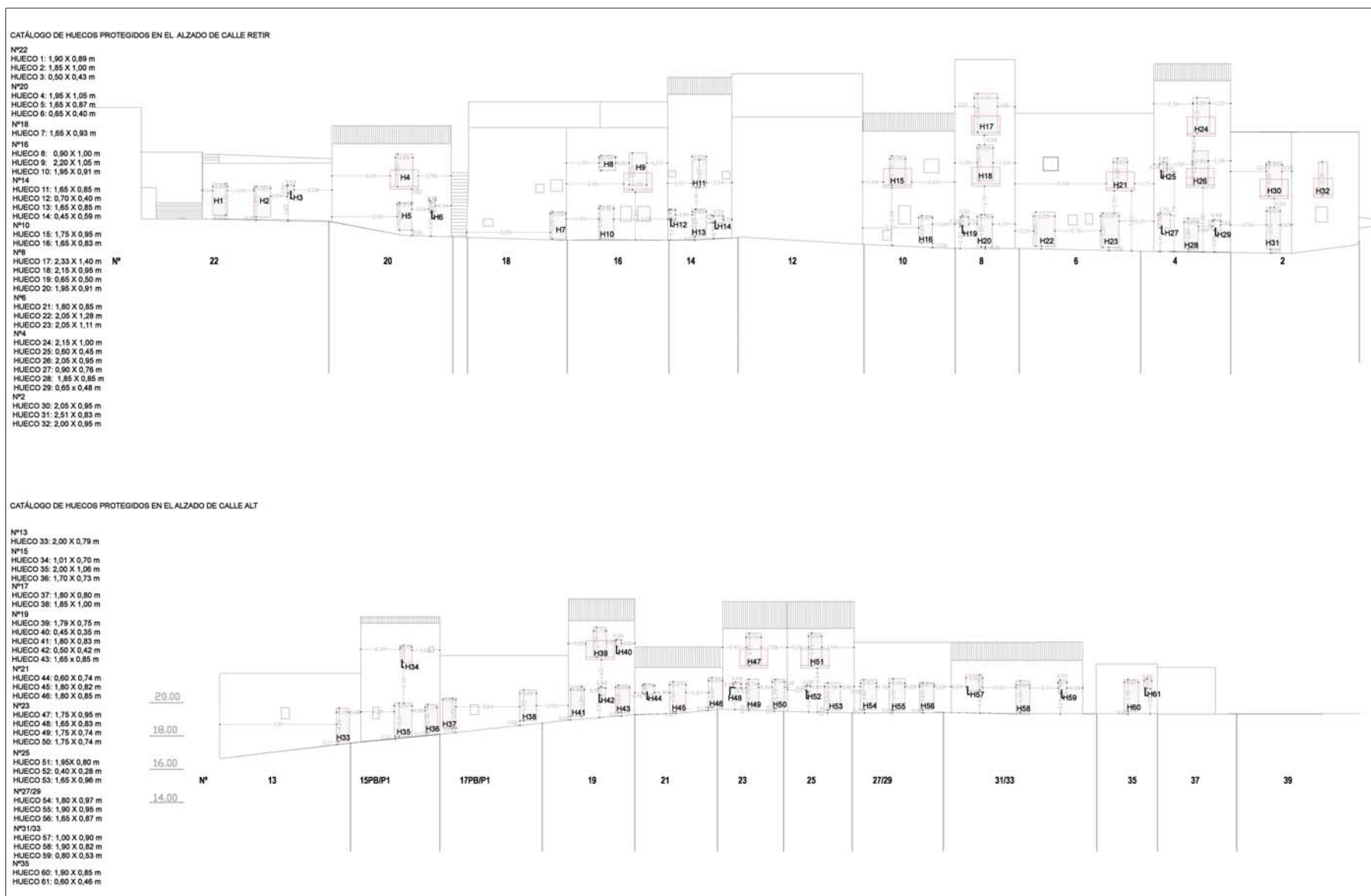
5.1.5. Actuación Específica núm. 38: Regulación edificatoria, trazado parcelario y uso – Uso en planta (2)



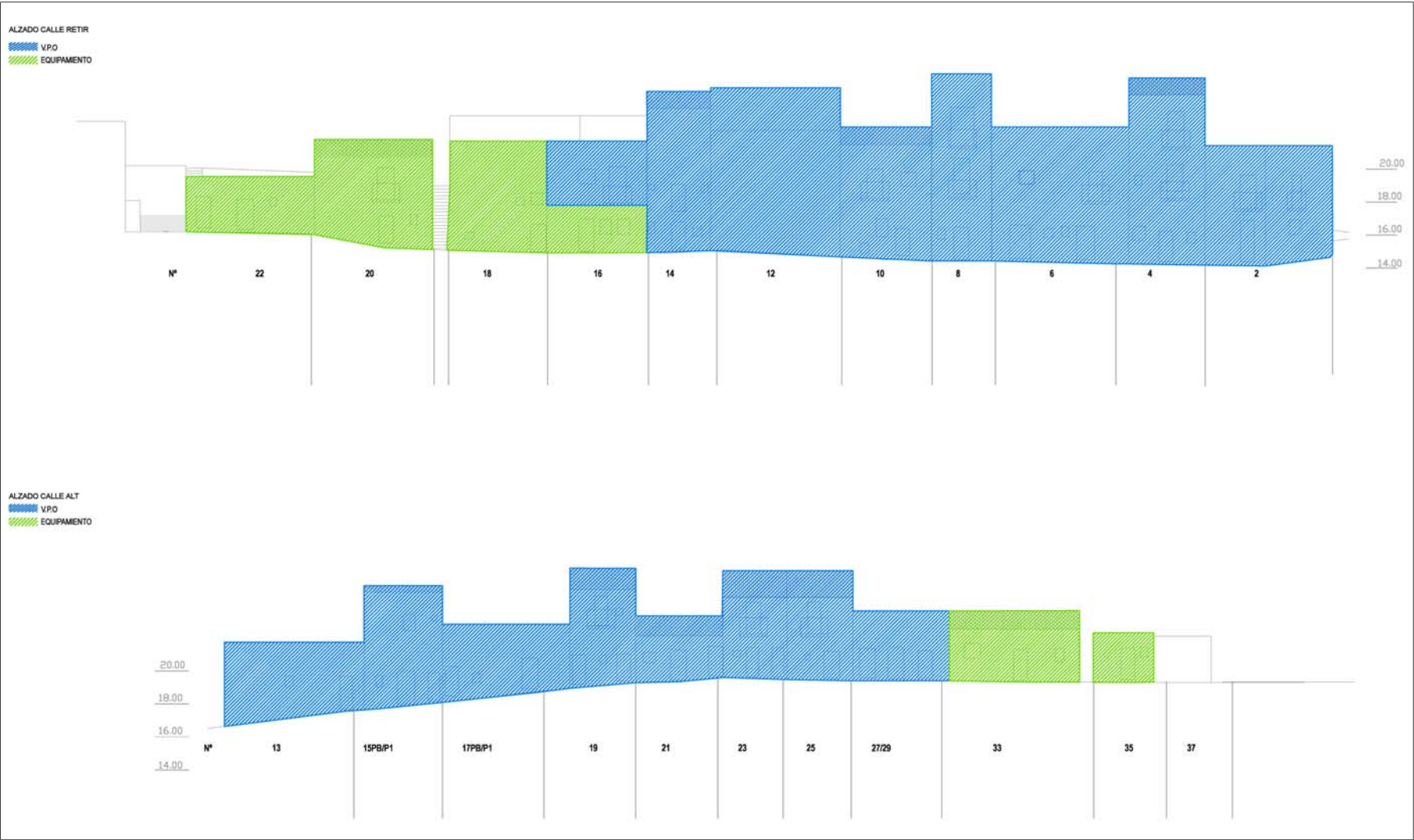
5.1.6. Actuación Específica núm. 38: Regulación edificatoria, trazado parcelario y usos – Esponjamiento en altura



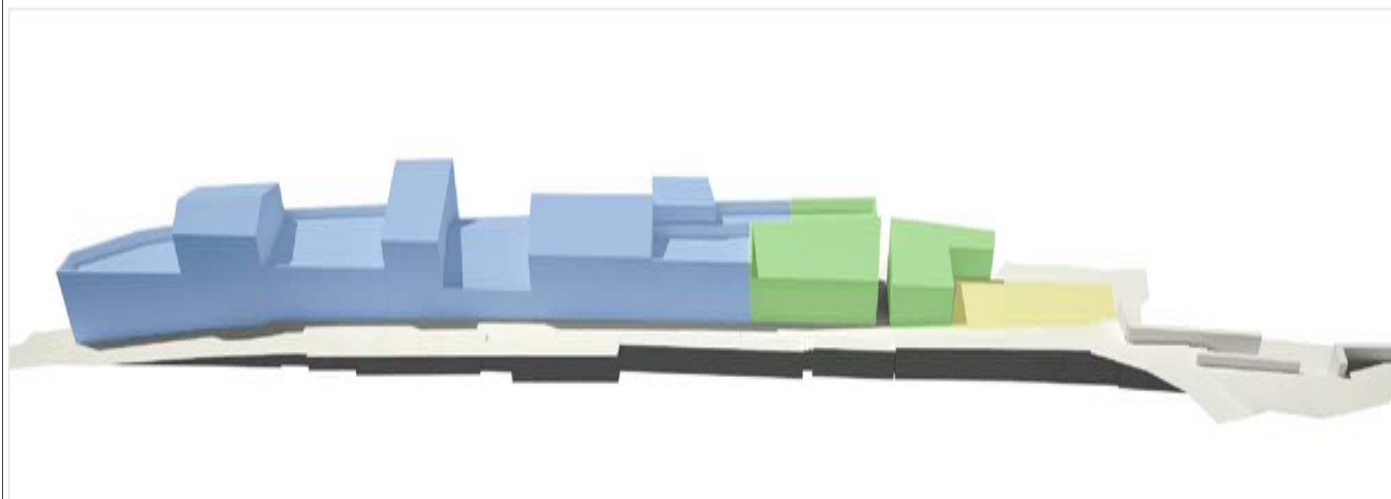
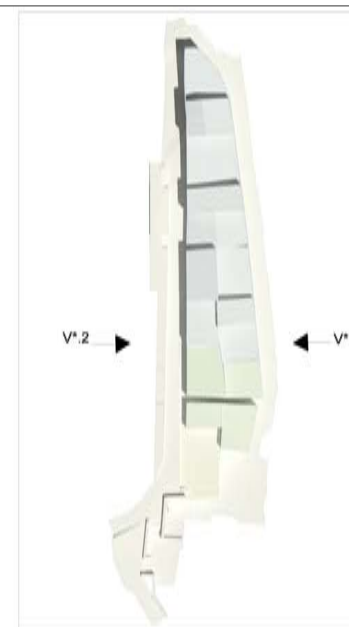
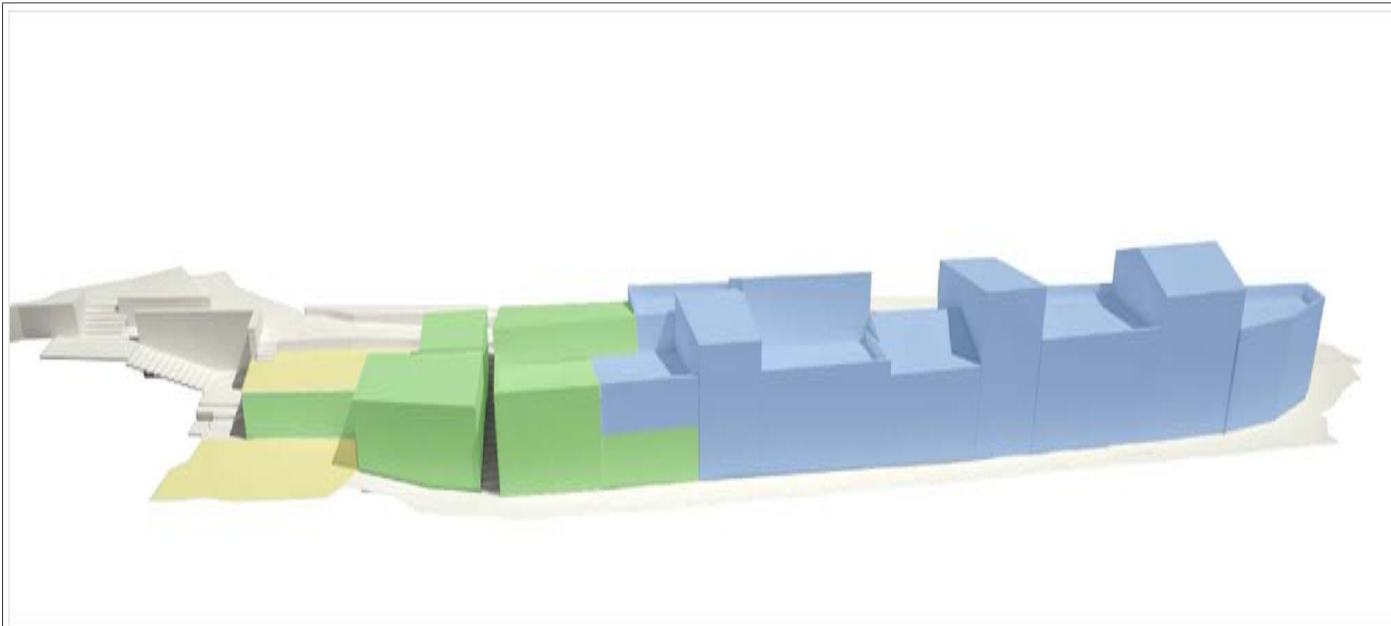
### 5.1.7. Actuación Específica núm. 38: Regulación edificatoria, trazado parcelario y uso – Fachadas



5.1.8. Actuación Específica núm. 38: Regulación edificatoria, trazado parcelario y uso – Uso en altura



**5.1.9.** Actuación Específica núm. 38: Regulación edificatoria, trazado parcelario y uso – Volumetría



- VIVIENDAS DE PROTECCIÓN OFICIAL
- EQUIPAMIENTO
- PLAZAS



**5.1.10.** Actuació Específica núm.38:

Regulació edificatòria, traçat parcel·lari i ús – Inserció urbana



## 5.2. FICHA ACTUACIÓN ESPECÍFICA NÚM. 38 – DOCUMENTACIÓN ESCRITA

**Nombre de la Actuación**            **38**

### **Definición de las actuaciones**

Rehabilitación y remodelación urbana de la manzana entre las calles Alta y Retiro con viviendas y equipamiento

### **Descripción del estado actual**

Actualmente hay 44 viviendas al ámbito. La superficie útil media de las viviendas no llega a los 26 m<sup>2</sup>. Del total de las 44 viviendas sólo 13 superan el mínimo establecido según la legislación aplicable. En ningún caso se satisfacen los requerimientos reglamentarios de altura libre, iluminación, ventilación, dotación de servicios higiénicos, etc., y las características dimensionales de sus aposentos corresponden a viviendas extremadamente modestos, edificados algunos de ellos hace más de doscientos años, que además no han sido objeto de las más elementales operaciones de mantenimiento. Los valores patrimoniales de las construcciones han quedado desvirtuados.

### **Descripción del anteproyecto**

Se presenta una propuesta de revisión edificatoria y tipológica que incluirá un equipamiento en beneficio del propio barrio y la construcción de viviendas, íntegramente en régimen de protección pública. La AE no incrementa el número de viviendas actual, antes bien al contrario, lo disminuye drásticamente, de 44 a 12.

La regeneración incluye también la reurbanización de las calles Alta y Retiro, y la ampliación del espacio libre y red viaria, mejorando las condiciones de accesibilidad de la red viaria existente. El término “accesibilidad” se entiende en un sentido amplio del término: accesibilidad rodada (mantenimiento de infraestructuras, servicios y emergencias), conectividad entre sectores del barrio, y accesibilidad para peatons, suprimiendo barreras arquitectónicas. Se prevé también el soterramiento de las diferentes redes y servicios así como la repavimentación del espacio público, mejorando el paisaje urbano y contribuyendo notoriamente a la recuperación de los valores ambientales del núcleo histórico en el cual se localiza el AE.

Se prevé también la construcción de un nuevo equipamiento local de uso no prefijado (usos inicialmente previstos: cultural y/o docente). La dotación de un nuevo equipamiento íntimamente insertado en la trama urbana supondrá otro paso en la mezcla de usos y en la creación de nuevos polos de potencial generación de actividad en Sa Peña, y paliará la dramática uniformidad de uso residencial de la zona. Se mantienen las alineaciones existentes excepto en



el extremo este donde se libera un pequeño espacio que permite remarcar la posición urbana del nuevo equipamiento. Esta pequeña plaza se produce por la no reconstrucción de dos edificios, ampliando el actual ensanchamiento del espacio público existente en el desvío de la calle Retiro.

Todo el conjunto se concebirá con criterios de máxima sostenibilidad y eficiencia y –más allá de los criterios mínimos de eficiencia energética exigibles actualmente en base a la legislación vigente- se primará la Certificación Energética según estándares que tengan por objeto el consumo nulo o prácticamente nulo de energías no renovables. (Estándar “Passivhaus” o similar). Se estimula la propuesta de nuevas tipologías residenciales que unifiquen y optimicen infraestructuras y espacios (Co-housing o similar).

### **Usos**

- 12 viviendas en régimen de protección pública
- un equipamiento, el uso del cual no se determina, proponiéndose preferentemente un uso cultural, docente, dotacional o administrativo/comercial.

### **Urbanización e Infraestructuras**

La red viaria se reurbanizará íntegramente, resolviendo los desniveles existentes con el criterio prioritario de la mejora de accesibilidad.

Se preverán las siguientes redes de servicios, todas ellas soterradas:

- Suministro de agua
- Red separativa de saneamiento
- Suministro eléctrico
- Telecomunicaciones (telefonía, fibra óptica,...)
- Contenedores de residuos sólidos urbanos
- Hidrantes/Bocas de riego para extinción de incendios

En relación al cuerpo edificatorio, se proponen instalaciones comunes, con la correspondiente reserva de espacios. En concreto, se preverá, como mínimo, la centralización de:

- Acometidas
- Climatización
- Lavandería

## Sistema de Actuación

- Iniciativa de gestión pública en suelo de titularidad pública

## Presupuesto de la actuación

Presupuesto total de contrato para la ejecución, iva incluido: 2.375.082,00 €.

## Programa de Actuación

Se prevé la total ejecución de la AE38 en el trienio 2016-2018.

Esta actuación se entenderá independiente y desvinculada de cualquier otra previsión temporal y/o financiera expresada al PEPRI, especialmente a su título IV.

## Superficies y parámetros de la actuación

Las condiciones de aprovechamiento urbanístico se establecen según la siguiente mesa de parámetros:

SUELO		m <sup>2</sup>	UA27 PGOU (m2)
Usos no lucrativos	Equipamiento	(PB) 179	170 mínim (13,51%)
	Red viaria/ Espacios libres	749	801 mínim (63,67%)
	Total UNL	928	971 mínim (77,19%)
Usos lucrativos	Viviendas plurifamiliares	374	287 mínim (22,81%)
TOTAL		1301,47	1258

EDIFICABILIDAD		m <sup>2</sup>	UA27 PGOU (m2)
Usos no lucrativos	Equipamiento	297	-
	Total UNL	297	-
Usos lucrativos	Viviendas plurifamiliares	772	718 màxim *
	Edificabilidad màx Global (m2c/m2)	0,59	0,5703

Un golpe definido el proyecto arquitectónico del conjunto, se admitirá una desviación máxima en relación en estos valores de un 10%.