



EXCM. AJUNTAMENT DE SANTA EULÀRIA DES RIU

Diligencia que emite la Secretaria para hacer constar que el presente es el documento de Avance de la Modificación puntual núm. 14 de las Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Santa Eulària des Riu, aprobado por el Pleno celebrado en sesión de fecha 28 de marzo de 2019.

Santa Eulària des Riu,
La Secretaria.
Catalina Macías Planells.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀRIA DES RIU MODIFICACIÓN Nº 14 RELATIVA A LA NUEVA ORDENACIÓN Y SUPRESIÓN DEL PLAN ESPECIAL PE-02J

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA NORMAS URBANÍSTICAS

DOCUMENTO DE AVANCE

ÍNDICE

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

- 0.1.- ANTECEDENTES
- 02.- OBJETO Y ÁMBITO DE LA MODIFICACIÓN
 - 2.1.- Objeto
 - 2.2.- Ámbito
- 03.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES
 - 3.1.- General
 - 3.2.- De la conveniencia y oportunidad
 - 3.3.- Acreditación del interés público
 - 3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas
 - 3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable
 - 3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos
- 04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN
- 05.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA
- 06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL
- 07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

NORMAS URBANÍSTICAS

MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTES

Desde la aprobación definitiva el 23 de noviembre de 2011 (BOIB n. 20 ext., de 08.02.12) de las Normas Subsidiarias se han producido diversas modificaciones que afectaban a errores materiales, actualización de normativa y otras modificaciones para adaptar el planeamiento a necesidades de interés municipal, así como para la transposición a una nueva cartografía digital actualizada.

Las modificaciones ocurridas desde las NN.SS. han sido las siguientes:

1. Modificación 1. Aprobada definitivamente el 3 de octubre de 2014 (BOIB n. 164, de 02.12.14), reativa a la actualización cartográfica.

2. Modificación 2. Aprobada definitivamente el 7 de mayo de 2015 (BOIB n. 77, de 23.05.15), relativa a la reordenación de terrenos en la zona de s'Argamassa.

3. Modificación 3. Aprobada definitivamente el 30 de mayo de 2017 (BOIB n. 99, de 12.05.17), relativa a la adaptación cartográfica de los núcleos de Can Fornet y Sant Carles, así como corrección de errores y otras modificaciones.

4. Modificación 4. Aprobada provisionalmente el 27 de marzo de 2015 (BOIB n. 58, de 21.04.15), relativa a la adaptación cartográfica del núcleo de Santa Gertrudis, corrección de errores y otras modificaciones.

5. Modificación 5. Aprobado el avance el 31 de julio de 2014 (BOIB n. 107, de 09.08.14).

6. Modificación 6. Aprobada definitivamente el 22 de diciembre de 2017 (BOIB n. 15, de 01.02.18), relativa a la ordenación del núcleo de Cala Llenya.

7. Modificación 7. Aprobada definitivamente el 14 de noviembre de 2014 (BOIB n. 163, de 29.11.14), relativa a la regulación de las actividades complementarias de la Ley del Turismo.

8. Modificación 8. Aprobada definitivamente el 26 de agosto de 2015 (BOIB n. 140, de 24.09.15), relativa a la actualización cartográfica de los núcleos de ses Torres y Cas Corb, corrección de errores y otras modificaciones.

9. Modificación 9. Aprobada definitivamente el 27 de julio de 2017 (BOIB n. 103, de 22.08.17), relativa a la regulación de los alquileres turísticos vacacionales en edificios residenciales plurifamiliares.

10. Modificación 10. Aprobada inicialmente el 22 de diciembre de 2017 (BOIB n. 1, de 02.01.18), relativa a la adaptación cartográfica de los núcleos de Santa Eulàlia y Can Nadal, corrección de errores y otras modificaciones.

11. Modificación 11. Aprobada inicialmente el 27 de julio de 2017 (BOIB n. 100, de 15.08.17), relativa a la exoneración de la necesidad de saneamiento en el núcleo de es Figueral.

12. Modificación 12. En tramitación previa a la aprobación inicial. Relativa a unos terrenos del núcleo de Cala Pada-s'Argamassa en ejecución de la sentencia 706/2016 de la Sección quinta de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo.

13. Modificación 13. Aprobado el Avance el 28 de febrero de 2019 (BOIB n. 34 de 14.03.19) relativo a la ordenación del núcleo Cala Pada-S'Argamassa.

02.- OBJETO Y ÀMBITO DE LA MODIFICACIÓN

2.1.- Objeto.

El objeto de esta modificación del planeamiento es el siguiente:

Actualizar la cartografía y reordenar las calificaciones urbanísticas en el ámbito del Plan Especial PE-02J, así como suprimir este plan especial y sustituirlo por una unidad de actuación.

2.2.- Àmbito.

El àmbito de esta modificación del planeamiento es el correspondiente al Plan Especial de reforma interior PE-02J según se señala en el plano de zonificación. La superficie afectada es: 30.263,00 m².

03.- JUSTIFICACIÓN DE LAS MODIFICACIONES

3.1.- General.

Esta modificación está amparada en el artículo 59 de la Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears (BOIB n. 160, de 29.12.17), de ahora en adelante LUIB, que ha previsto la posibilidad de introducir modificaciones de cualquiera de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico en vigor con sujeción a las mismas disposiciones que rigen para su formación y aprobación.

Esta modificación se justifica por el tiempo transcurrido desde la aprobación del planeamiento vigente y la imposibilidad de llevar a cabo el desarrollo de este plan especial de reforma interior como consecuencia de la necesidad de realizar compensaciones económicas entre propietarios al quedar ordenada una zona central sin aprovechamiento urbanístico, aunque calificada como extensiva residencial plurifamiliar (EP2). Ahora se propone una nueva ordenación de detalle de la zona interior, suprimiendo la parte no edificable y pasando toda la manzana de extensiva residencial plurifamiliar (EP2) a unifamiliar (EU2), excepto una parte ya edificada en tipología plurifamiliar que se califica como volumetría específica (VE), con lo que se bajará el aprovechamiento y la densidad respecto de la actual del planeamiento.

Por otra parte, se ordenan los viales interiores y se amplía, en la medida de lo posible, su anchura para conseguir una movilidad más adecuada a la densidad residencial existente y prevista.

Como consecuencia de la incorporación de una ordenación de detalle al planeamiento carece de sentido la remisión a un plan especial de reforma interior por lo que es suficiente la determinación de una unidad de actuación, según determina el artículo 73 de la LUIB, a los efectos de asegurar la cesión pública y dotación de infraestructuras de dichos viales interiores. Esta unidad de actuación, de acuerdo con las definiciones del artículo 23 de la LUIB, se enmarcaría en el supuesto de una “actuación aislada”.

Cuadros resumen de la aplicación de parámetros en el ámbito de la modificación según el planeamiento vigente y la modificación propuesta:

NN.SS. VIGENTES	Superficie	Porcentaje	Aprovechamiento	Densidad
SUELO NO LUCRATIVO	(m2)	(%)	(m2/t)	(nº viviendas)
Viales	1.402,00	4,63%	0,00	0
TOTAL	1.402,00	4,63%	0,00	0
SUELO LUCRATIVO	Superficie	Porcentaje	Aprovechamiento	Densidad
Plurifamiliar EP2	24.578,00	81,21%	19.662,40	115
EP2 no edificable	4.283,00	14,15%	0,00	0
TOTAL	28.861,00	95,37%	19.662,40	115
ÁMBITO	30.263,00	100,00%	19.662,40	115

MODIFICACIÓN NN.SS.	Superficie	Porcentaje	Aprovechamiento	Densidad
SUELO NO LUCRATIVO	(m2)	(%)	(m2/t)	(nº viviendas)
Viales	3.393,00	11,21%	0,00	0
Parking y zona verde	104,00	0,34%	0,00	0
TOTAL	3.497,00	11,56%	0,00	0
SUELO LUCRATIVO	Superficie	Porcentaje	Aprovechamiento	Densidad
Plurifamiliar VE	6.043,00	19,97%	3.625,80	11
Unifamiliar EU2	20.723,00	68,48%	12.433,80	47
TOTAL	26.766,00	88,44%	16.059,60	58
ÁMBITO	30.263,00	100,00%	16.059,60	58

Cuadro comparativo entre el planeamiento vigente y la propuesta de modificación:

COMPRATIVO	Superficie			Aprovechamiento			Densidad		
	NN.SS. vigentes	Modificación	Diferencias	NN.SS. vigentes	Modificación	Diferencias	NN.SS. vigentes	Modificación	Diferencias
SUELO NO LUCRATIVO									
Viales	1.402,00	3.393,00	1.991,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Parking y zona verde	0,00	104,00	104,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
TOTAL	1.402,00	3.497,00	2.095,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
SUELO LUCRATIVO									
Plurifamiliar EP2	24.578,00	0,00	-24.578,00	19.662,40	0,00	-19.662,40	115	0	-115
EP2 no edificable	4.283,00	0,00	-4.283,00	0,00	0,00	0,00	0	0	0
Plurifamiliar VE	0,00	6.043,00	6.043,00	0,00	3.625,80	3.625,80	0	11	11
Unifamiliar EU2	0,00	20.723,00	20.723,00	0,00	12.433,80	12.433,80	0	47	47
TOTAL	28.861,00	26766,00	-2.095,00	19.662,40	16.059,60	-3.602,80	115	58	-57

3.2.- De la conveniencia y oportunidad.

El artículo 59 de la mencionada LUIB, exige la justificación de la conveniencia y oportunidad de las modificaciones de planeamiento en relación con los intereses públicos y privados concurrentes.

En este caso, la modificación descrita es conveniente y oportuna ya que permitirá la ordenación de una zona, actualmente con un plan especial sin desarrollar a pesar del tiempo transcurrido, que requiere de mejora de la vialidad, dotaciones e infraestructuras. Finalmente, como consecuencia de las dimensiones y condiciones de la trama viaria existente resulta conveniente la reducción del aprovechamiento y de la densidad residencial de la zona.

3.3.- Acreditación del interés público.

De acuerdo con el establecido en el artículo 4.1 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, la modificación de planeamiento propuesta redundará en el interés público puesto que se trata de una reducción de aprovechamiento y densidad residencial en suelo urbano y en una zona donde el desarrollo de las previsiones del planeamiento vigente hubiera ocasionado problemas de funcionalidad.

3.4.- Relación y justificación de las modificaciones de las normas urbanísticas.

Cómo se ha mencionado en los apartados anteriores, las modificaciones propuestas son las siguientes:

ARTÍCULO 1.2.02

Suprimir la referencia al desarrollo del plan especial PE-02PE, es decir:

Texto actual:

6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J, PE-02J y PE-

03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

Texto propuesto:

6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

ARTÍCULO 7.1.04

Suprimir la referencia al desarrollo del plan especial PE-02PE, es decir:

Texto actual:

a).- Los terrenos del barrio de Can Sirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J, PE-02J y PE-03J.

Texto propuesto:

a).- Los terrenos del barrio de Can Sirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J y PE-03J.

Por otra parte, añadir la siguiente ficha en el anexo II (Unidades de actuación en suelo urbano) que incorpora y regula una nueva unidad de actuación:

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02J

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se trata de una unidad de actuación, situada entre las calles: de la Gavina, la Falcilla y Faisà. Su objeto es la ordenación interior, especialmente en cuanto a la vialidad y mejora de las infraestructuras existentes.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un proyecto de reparcelación para garantizar las cesiones y equidistribución de beneficios y cargas. Se deberá redactar un proyecto de dotación para ejecutar los viales previstos en el planeamiento y las infraestructuras previstas en la LUIB para que las parcelas alcancen la condición de solar.

c).- Condiciones urbanísticas.

1. Zona calificada como volumetría específica:

- Altura máxima: PB+1 y 7 m
- Edificabilidad: 0,6 m²/m²
- Densidad residencial máxima: la existente.
- Resto de condiciones: según zona EP2
- Usos admitidos: según zona P del artículo 6.3.03

2. Zona calificada como EU2:

- Según la zona EU2
- Usos admitidos: según zona U del artículo 6.3.03

3. Suelo no lucrativo:

- *Superficie mínima destinada a viales públicos de cesión: 3.438,76 m²*

d).- *Sistema de actuación: compensación.*

e).- *Plazos máximos:*

- *Estatutos y bases: 2 años desde la aprobación de la modificación.*
- *Proyecto de reparcelación: 1 año desde la aprobación de los estatutos y bases.*
- *Proyecto de dotación: 1 año desde la aprobación del proyecto de reparcelación.*
- *Plazo máximo para iniciar y finalizar las obras de dotación: 5 años, desde la aprobación de esta modificación y 2 años para su ejecución.*

f).- *Tipo de actuación de transformación urbanística: actuación aislada, sin aprovechamiento medio ponerado de cesión.*

3.5.- Justificación del cumplimiento de la normativa aplicable.

La modificación propuesta cumple con la legislación vigente según con la siguiente justificación:

1. Legislación estatal.

A estos efectos se encuentra en vigor el Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE n. 261, de 31.10.15).

De acuerdo con el artículo 24 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, las alteraciones de la ordenación urbanística vigente observarán los trámites procedimentales requeridos por la legislación aplicable. En este caso, las modificaciones de planeamiento se tienen que ajustar al mismo procedimiento que para su formulación por lo que, hasta su aprobación definitiva, se tendrá que dar cumplimiento al trámite de aprobación inicial y provisional, así como a la exposición pública correspondiente.

No obstante, en el caso de municipios de más de 10.000 habitantes, de acuerdo con el artículo 54 de la LUIB corresponde al ayuntamiento la aprobación definitiva de los planes de ordenación detallada, planes parciales y planes especiales, así como sus modificaciones. Por otra parte, las modificaciones no estructurales del planeamiento vigente las aprobará definitivamente el propio ayuntamiento sin el previo trámite de aprobación provisional.

En este caso, Santa Eulària des Riu cuenta con 36.457 habitantes (2018), aunque será el Consell d'Eivissa quien determinará en el informe preceptivo en trámite de aprobación inicial si esta modificación tiene o no el carácter de estructurante y puede o no ser aprobada definitivamente por el ayuntamiento.

Por otra parte, también se deberá tener en cuenta lo señalado en el RDL 7/2015, de 30 de octubre, que pueda afectar a determinados aspectos del planeamiento según se cita y desarrolla en la presente memoria. Así el apartado 3 del artículo 70ter de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases del Régimen Local, modificado por la disposición adicional novena del RDL 2/2008, de 20 de junio, que establece que, en el planeamiento, excepto en caso de revisión, se tendrá que justificar lo siguiente:

Cuando una alteración de la ordenación urbanística, que no se efectúe en el marco de un ejercicio pleno de la potestad de ordenación, incremente la edificabilidad o la densidad o modifique los usos del suelo, deberá hacerse constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación, según conste en el registro o instrumento utilizado a efectos de notificaciones a los interesados de conformidad con la legislación en la materia.

En este caso la modificación ha incidido sobre el aprovechamiento y densidad del suelo por lo que existe la necesidad de hacer constar en el expediente la identidad de todos los propietarios o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los cinco años anteriores a su iniciación.

2. Legislación autonómica.

El artículo 59 de la referida LUIB señala que la modificación de cualquier de los elementos de un instrumento de planeamiento urbanístico se sujeta a las mismas disposiciones que rigen su formación. Además, de acuerdo con el apartado anterior, en el expediente tendrá que figurar la identidad de todas las personas propietarias o titulares de otros derechos reales sobre las fincas afectadas durante los 5 años anteriores a su iniciación cuando, indirecta o directamente exista incremento de parámetros de edificabilidad, densidad o modificación de usos.

A efectos de su cumplimiento, nos encontramos que esta modificación supone la afección de titulares particulares, aunque se trata de una reducción de su aprovechamiento y densidad. No obstante, será necesario cumplimentar dicho trámite, así como también el de notificación individualizada a todos los propietarios de la aprobación inicial y apertura del trámite de exposición pública.

Por otra parte, de acuerdo con el establecido en el artículo 59 de la LUIB, se trata de una modificación de planeamiento y no de una revisión al no constituir una alteración sustancial del modelo de implantación urbana, de la clasificación de suelo, o de las determinaciones para su desarrollo urbanístico, así como de las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo por determinados usos y actividades económicas.

Serán circunstancias que justifiquen la adopción del acuerdo de revisión de un plan general, sin perjuicio de la tramitación de una modificación puntual cuando ocurra, las alteraciones sustanciales de los modelos de implantación urbana, de la clasificación de suelo o de las determinaciones para el desarrollo urbanístico, así como las disfunciones derivadas del agotamiento de la capacidad del plan por necesidades reales de suelo para determinados usos y actividades económicas.

Finalmente, según el artículo 64 de la LUIB, en caso de aprobación definitiva por parte del ayuntamiento, el acuerdo y el contenido documental de la modificación, además de publicarse en el BOIB y punto de acceso electrónico del ayuntamiento, se tendrá que comunicar al Consell d'Eivissa y al Archivo de Urbanismo de las Illes Balears.

3. Plan territorial insular d'Eivissa.

Esta modificación no se encuentra directamente afectada por el Plan territorial insular d'Eivissa, aprobado por acuerdo de 21 de marzo de 2005 del Pleno del Consell d'Eivissa y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05, corrección de errores en el BOIB n. 148, de 06.10.05).

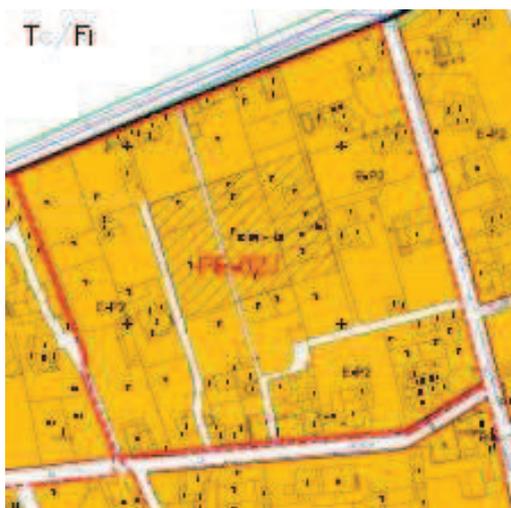
En cuanto a lo establecido en la disposición transitoria segunda, este municipio tiene su planeamiento adaptado al PTI desde el 23 de noviembre de 2011 (BOIB n. 20 ext., de 08.02.12).

3.6.- Relación y justificación de las modificaciones de los planos.

Como consecuencia de las modificaciones propuestas se ha afectado el plano JES-01 de calificación del suelo, según la siguiente ordenación:

NN.SS. VIGENTES

PROPUESTA DE MODIFICACIÓN



04.- ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN

Esta modificación de planeamiento no afecta ni supone alteración del Estudio Económico y Financiero del planeamiento vigente. En cuanto al programa de actuación, las NN.SS. carecen del referido programa de actuación.

05.- INFORME DE SOSTENIBILIDAD ECONÓMICA

El artículo 22.4 del RDL 7/2015, de 30 de octubre, establece que la documentación de los instrumentos de ordenación urbanística tiene que incluir un informe o memoria de sostenibilidad económica en el cual se ponderará, en particular, el impacto de la actuación en las Haciendas Públicas afectadas por la implantación y el mantenimiento de las infraestructuras necesarias o el arranque y la prestación de los servicios resultantes, así como la suficiencia y adecuación de suelo destinado a usos productivos.

Por otra parte, el artículo 38 de la LUIB ha previsto la necesidad de incorporar, en determinados casos y entre los documentos del planeamiento, el referido informe de sostenibilidad económica de las actuaciones previstas

En este caso el referido estudio formará parte de la documentación que deberá aprobarse inicialmente.

06.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

Según el artículo 9 de la Ley 12/2016, de 17 de agosto, de evaluación ambiental de las Illes Balears, los planes y programas y sus modificaciones serán objeto de una evaluación ambiental estratégica simplificada, de acuerdo con los criterios del anexo 4, cuando así lo decida el órgano ambiental para constituir modificaciones menores.

No obstante, el artículo 9.4 señala las actuaciones que se considera que no tienen efectos significativos sobre el medio ambiente y, por lo tanto, no están sujetas a evaluación ambiental estratégica. En este caso, la modificación estaría en este supuesto si bien, en trámite de aprobación inicial se solicitará a la Comisión de Medio Ambiente la no sujeción a evaluación ambiental estratégica de la misma.

07.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

En cumplimiento del artículo 25 del Real decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre, artículo 38 de la

LUIB, en la documentación que deberá aprobarse inicialmente se anejará el resumen ejecutivo del planeamiento.

Santa Eulària des Riu, febrero de 2019

Javier Planas Ramia
ARQUITECTO

NORMAS URBANÍSTICAS

ARTÍCULO 1.2.02

...

6.3.- Los Planes especiales de reforma interior previstos en el núcleo de Jesús (PE-01J y PE-03J) y en el de Santa Eulària (PE-02SE).

ARTÍCULO 7.1.04

...

a).- Los terrenos del barrio de Can Sirer, en el núcleo de Jesús, incluidos en los ámbitos delimitados como PE-01J y PE-03J.

ANNEXO II

02. UNIDAD DE ACTUACIÓN UA-02J

a).- Situación, ámbito y objeto.

Se trata de una unidad de actuación, situada entre las calles: de la Gavina, la Falcilla y Faisà. Su objeto es la ordenación interior, especialmente en cuanto a la vialidad y mejora de las infraestructuras existentes.

b).- Criterios de ordenación.

Se deberá redactar un proyecto de reparcelación para garantizar las cesiones y equidistribución de beneficios y cargas. Se deberá redactar un proyecto de dotación para ejecutar los viales previstos en el planeamiento y las infraestructuras previstas en la LUIB para que las parcelas alcancen la condición de solar.

c).- Condiciones urbanísticas.

1. Zona calificada como volumetría específica:

- Altura máxima: PB+1 y 7 m
- Edificabilidad: 0,6 m²/m²
- Densidad residencial máxima: la existente.
- Resto de condiciones: según zona EP2
- Usos admitidos: según zona P del artículo 6.3.03

2. Zona calificada como EU2:

- Según la zona EU2
- Usos admitidos: según zona U del artículo 6.3.03

3. Suelo no lucrativo:

- Superficie mínima destinada a viales públicos de cesión: 3.438,76 m²

d).- Sistema de actuación: compensación.

e).- Plazos máximos:

- Estatutos y bases: 2 años desde la aprobación de la modificación.
- Proyecto de reparcelación: 1 año desde la aprobación de los estatutos y bases.
- Proyecto de dotación: 1 año desde la aprobación del proyecto de reparcelación.
- Plazo máximo para iniciar y finalizar las obras de dotación: 5 años, desde la aprobación de esta modificación y 2 años para su ejecución.

f).- Tipo de actuación de transformación urbanística: actuación asilada, sin aprovechamiento medio ponderado de cesión.

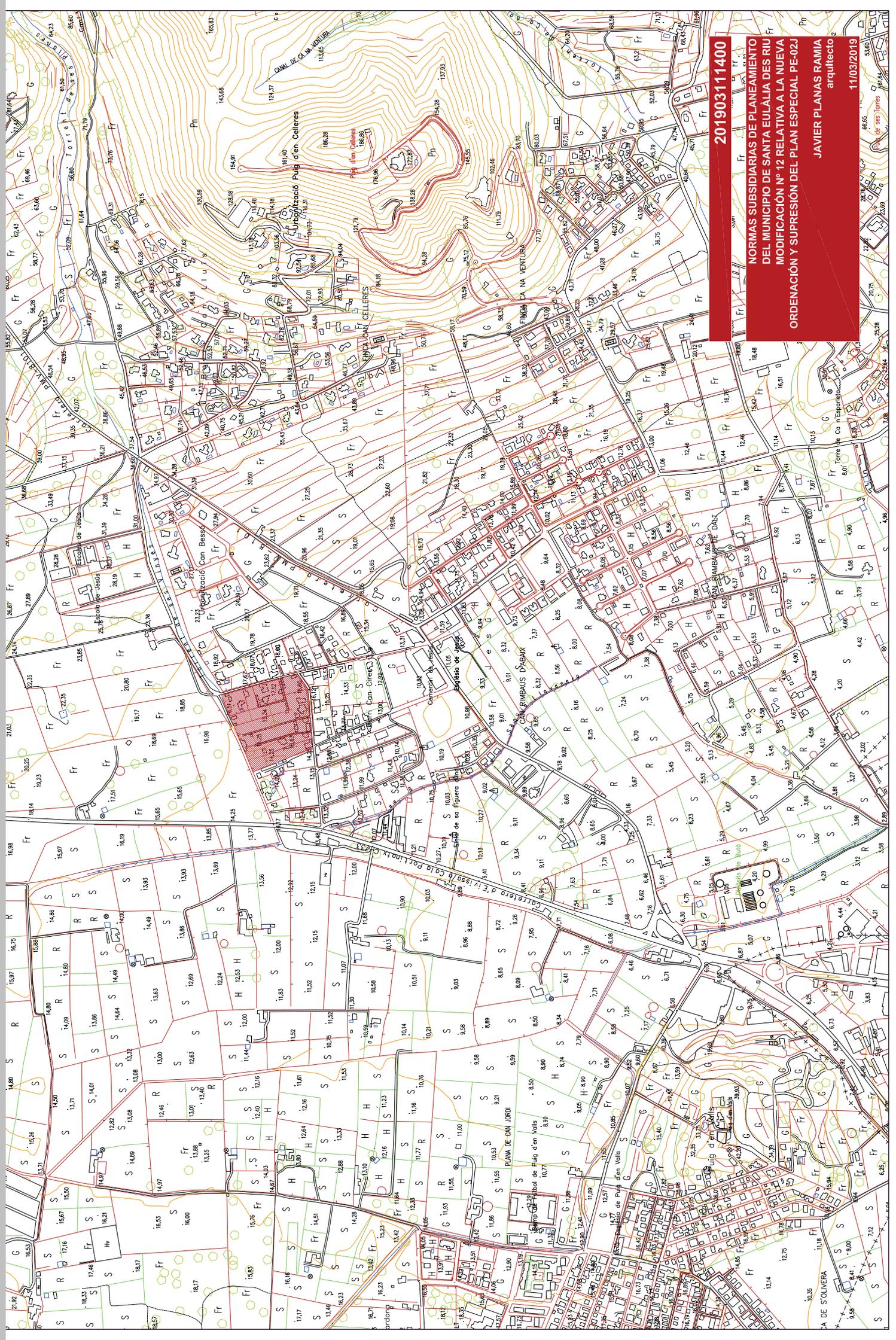
09. Cuadro comparativo entre el planeamiento vigente y la propuesta de modificación UA-02J

PARCELA (nº)	sup. CATASTRAL (m²)	Superficie NO edificable	EDIFICACIÓN existente, catastro (m²)	EDIFICACIÓN existente, piscina	numero de viviendas existentes	EDIFICACIÓN existente (%)	posible numero de viviendas (según E-P2)	Superficie FINAL E-U2 (m²)	numero de viviendas (según E-U2)	DIFERENCIA superficies (m²)	%	cumplimiento retranqueo	COMENTARIO	PARCELA (nº)
0	931		279	-	1	0,30	4	832	1	-99	-10,63	no	VE (vivienda + comercial)	0
1	1789		49	-	0	0,03	8	1502	3	-287	-16,04	si		1
2	1061		0	-	0	0,00	5	881	2	-180	-16,97	si		2
3	944		86	-	0	0,09	4	803	2	-141	-14,94	si		3
4	810		52	-	1	0,06	4	806	2	-4	-0,49	no		4
5	837		224	-	1	0,27	4	836	2	-1	-0,12	no		5
6	789		88	-	1	0,11	3	775	1	-14	-1,77	no		6
7	1377	376	232	-	1	0,17	5	1204	2	-173	-12,56	no		7
8	1816	1104	0	-	0	0,00	3	1615	4	-201	-11,07	si		8
9	200		69	-	1	0,35	2	249	1	49	24,50	no		9
10	149		89	-	1	0,60	2	189	1	40	26,85	no		10
11	122		99	-	0	0,81	0	122	0	0	0,00	si	VE (81% de edificación)	11
12	319		80	-	1	0,25	2	320	1	1	0,31	no		12
13	240		226	-	2	0,94	2	259	2	19	7,92	no	VE (2 viviendas en 1 edificio)	13
14	3364	1453	103	-	0	0,03	10	2670	6	-694	-20,63	no		14
15	511		143	29	1	0,28	2	519	1	8	1,57	no		15
16	2482	1388	30	-	1	0,01	5	2088	5	-394	-15,87	no		16
17	1202		225	-	2	0,19	5	1217	2	15	1,25	no	2 edif. cumple EU-2	17
18	1168		280	36	1	0,24	5	1172	1	4	0,34	si	VE (12 m² en planta 2)	18
19	1239		135	-	1	0,11	6	1265	3	26	2,10	no		19
20	1581		305	-	0	0,19	7	1444	3	-137	-8,67	si		20
21	1538		391	-	2	0,25	7	1508	2	-30	-1,95	no	VE (2 viviendas en 1 edificio)	21
22	302		133	-	2	0,44	2	530	2	228	75,50	no	VE (2 edif. NO cumple EU-2)	22
23	431		116	-	1	0,27	2	408	1	-23	-5,34	no		23
24	1789		380	-	2	0,21	8	1810	4	21	1,17	si	2 edif. cumple EU-2	24
25	1727		705	41	3	0,41	8	1742	3	15	0,87	si	VE (2 viviendas en 1 edificios y 1 vivienda aislada)	25
TOTAL	28718						115	26766	57	-1952				

2019031111400

JAVIER PLANAS RAMIA

arquitecto
 11/03/2019



201903111400
**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀLIA DES RIU
MODIFICACIÓN Nº 12 RELATIVA A LA NUEVA
ORDENACIÓN Y SUPRESIÓN DEL PLAN ESPECIAL PE-02J**
JAVIER PLANAS RAMIA
arquitecto
11/03/2019

5-171000

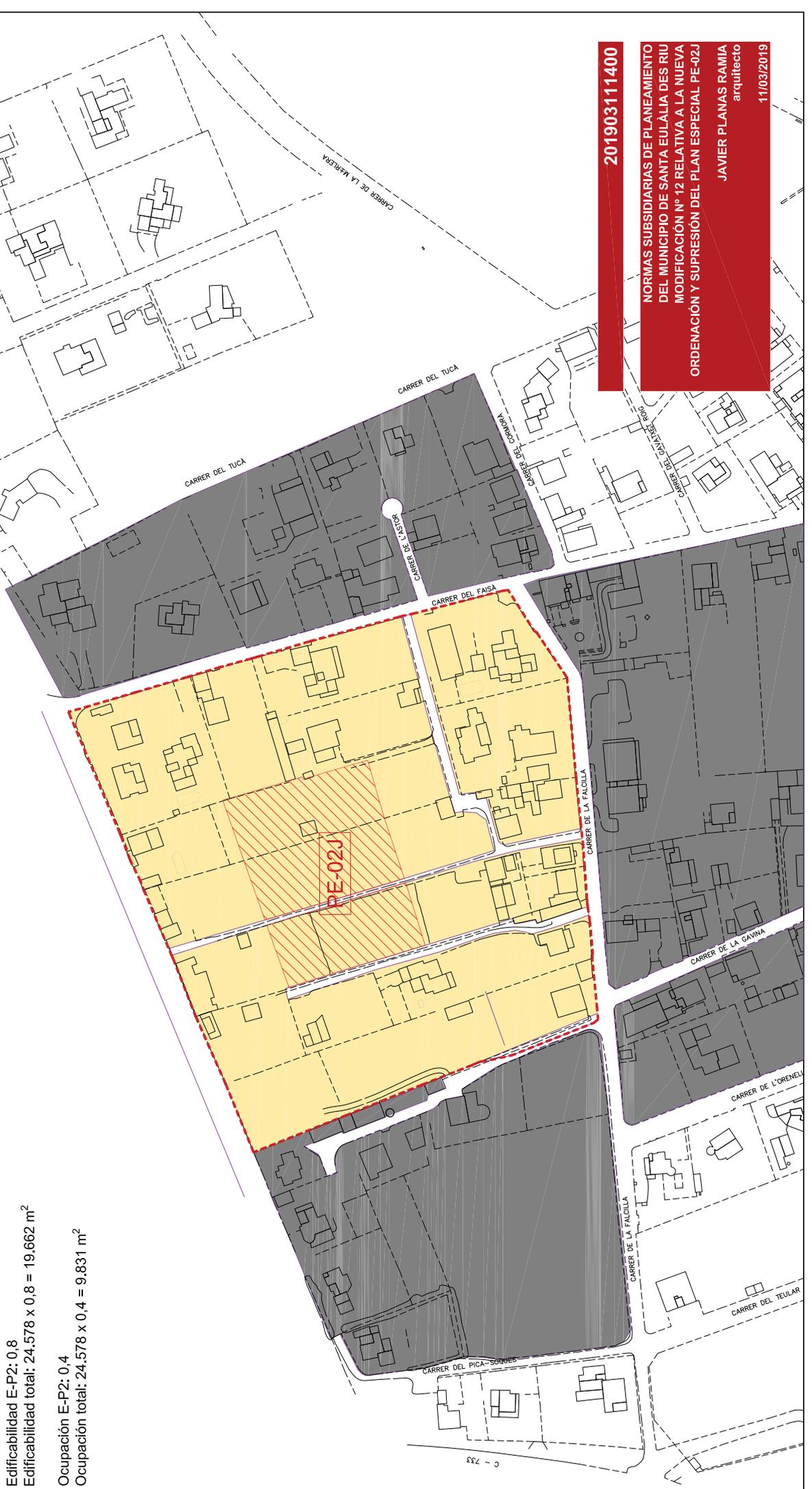
ÁMBITO = 30.263 m²

- 1) suelo NO lucrativo
sup. VIALES = 1.402 m²
- 2) suelo lucrativo
sup. E-P2 = 24.578 m²
sup. NO EDIFICABLE = 4.283 m²

Edificabilidad E-P2: 0,8
Edificabilidad total: 24.578 x 0,8 = 19.662 m²

Ocupación E-P2: 0,4
Ocupación total: 24.578 x 0,4 = 9.831 m²

-  PE-02J, sup. NO EDIFICABLE
-  AJENO AL ÁMBITO
-  VIALES



201903111400

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANTA EULÀLIA DES RIU
MODIFICACIÓN Nº 12 RELATIVA A LA NUEVA
ORDENACIÓN Y SUPRESIÓN DEL PLAN ESPECIAL PE-02J

JAVIER PLANAS RAMIA
arquitecto
11/03/2019

URBANÍSTICOS UA-02J e: 1/1000

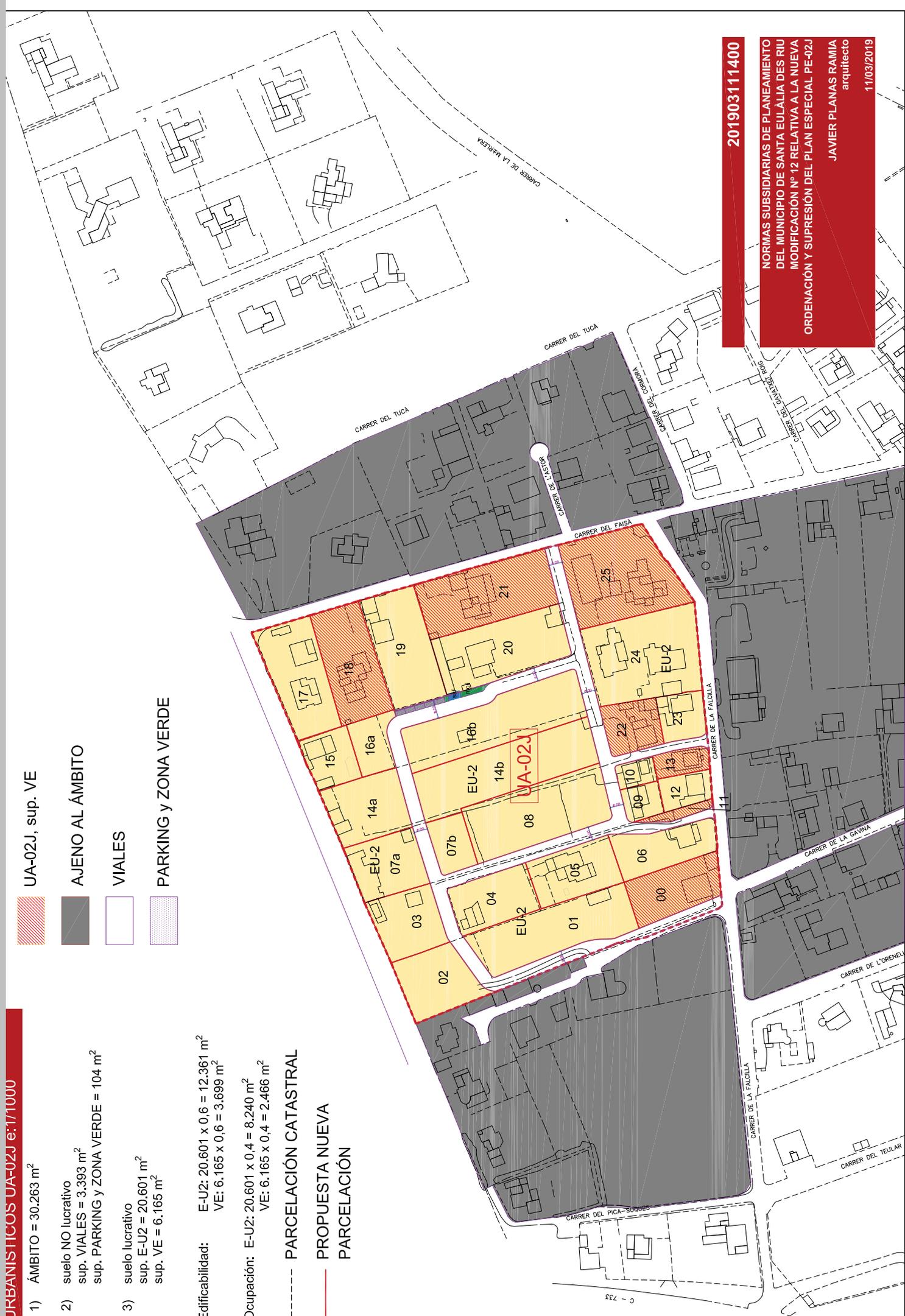
- 1) ÁMBITO = 30.263 m²
- 2) suelo NO lucrativo
 sup. VIALES = 3.393 m²
 sup. PARKING y ZONA VERDE = 104 m²
- 3) suelo lucrativo
 sup. E-U2 = 20.601 m²
 sup. VE = 6.165 m²

Edificabilidad: E-U2: 20.601 x 0,6 = 12.361 m²
 VE: 6.165 x 0,6 = 3.699 m²

Ocupación: E-U2: 20.601 x 0,4 = 8.240 m²
 VE: 6.165 x 0,4 = 2.466 m²

- PARCELACIÓN CATASTRAL
- PROPUESTA NUEVA PARCELACIÓN

-  UA-02J, sup. VE
-  AJENO AL ÁMBITO
-  VIALES
-  PARKING y ZONA VERDE



201903111400

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
 DEL MUNICIPIO DE SANTA EULALIA DES RIU
 MODIFICACIÓN Nº 12 RELATIVA A LA NUEVA
 ORDENACIÓN Y SUPRESIÓN DEL PLAN ESPECIAL PE-02J**

JAVIER PLANAS RAMIA
 arquitecto
 11/03/2019