



AJUNTAMENT DE CAPDEPERA

PLA ESPECIAL DE REFORMA INTERIOR DEL CASTELL DE CAPDEPERA

Desembre de 2023

(V.AI/2309)

RESUM EXECUTIU

MGL
urbanisme
protecció
patrimoni

marès
arquitectura
paisatge
territori



TAULA DE CONTINGUT

1	INTRODUCCIÓ	3
2	DIRECTRIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PERI	4
2.1	Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge	4
2.2	Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents	4
2.3	Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats	4
2.4	Garantir una mobilitat racional i sostenible	5
2.5	Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental	5
3	DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE	6
4	ORDENACIÓ DIRECTA	7
5	PROTECCIÓ DEL PATRIMONI	11
6	PLÀNOL DE SUSPENSIÓ DE LLICÈNCIES	12

1 INTRODUCCIÓ

El Pla especial de reforma interior del Castell de Capdepera és un document únicament per a l'àmbit específic delimitat i, les modificacions que es proposen en relació al planejament vigent, s'han justificat i motivat en funció de les temàtiques tractades en aquest document entenent que es tracta d'un instrument que ha de permetre establir unes normes adequades per a la protecció ambiental, visual i paisatgística del Castell de Capdepera i el seu entorn.

Es relacionen a continuació els principals canvis introduïts. L'estructura d'aquest apartat parteix de l'estructura de la Memòria d'ordenació pel que cal llegir-la com un resum del que en el document de memòria queda explicat i justificat.

En aquest cas, es resumeixen els canvis que incorpora el present PERI en tres grans apartats:

- Directrius i criteris d'ordenació
- Desenvolupament urbanístic sostenible
- Protecció del patrimoni



Imatge 1. Ortofotografia 2021. Font: IDEIB

2 DIRECTRIUS I CRITERIS D'ORDENACIÓ DEL PERI

2.1 Mantenir les característiques identitàries i patrimonials del paisatge

Les principals directrius pel que fa a la regulació de les intervencions en l'entorn del Castell de Capdepera, són el manteniment i posta en valor dels elements que caracteritzen el nucli i que li atorguen valor patrimonial, així com la garantia d'unes bones condicions de seguretat i salut com a condició bàsica d'habitabilitat.

Els criteris que es plantegen per al manteniment de les característiques identitàries i patrimonials del paisatge dins de l'àmbit del PERI són:

- Identificació detallada dels elements i espais de protecció i millora
- Regulació de les intervencions i obres que es podran realitzar
- Ordenació i regulació de l'espai públic
- Manteniment i millora de les característiques de les edificacions

En aquest sentit, les Normes d'aquest PERI estableixen els condicionants normatius que han de garantir el manteniment de les característiques patrimonials i paisatgístiques de l'àmbit, tant dels edificis catalogats com els que no ho estan. Es refereixen a tres aspectes fonamentals que defineixen el nucli edificat: la tipologia de l'edificació, la composició de les façanes, els materials i acabats.

2.2 Regular els sistemes urbanístics i les afectacions vigents

Els sistemes urbanístics que trobam dins l'àmbit del PERI són sistema de xarxa viària, sistema d'espais lliures i sistema d'equipaments.

Aquests es regulen per les determinacions pròpies que estableixen les Normes en cada cas, amb especial interès als sistemes d'espais lliures que es vol potenciar la massa arbòria existent.

2.3 Regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats

S'ha realitzat un treball d'adaptació de les condicions d'edificació vigents sobre l'estructura parcel·laria actual, excloent els elements catalogats que ja tenen protegida la seva volumetria. Les principals directrius per a regular l'ordenació física dels habitatges amb criteris de condicions de conservació, salubritat i activitats es concreten amb les mesures següents:

- Ajustant la zonificació establerta a les característiques pròpies del teixit existent a fi de mantenir al màxim el paisatge urbà tradicional.
- Incorporant i protegint els elements i espais catalogats, a més dels articles de conjunt, mitjançant determinacions de tipus estètic de caràcter general establerts a les Normes, els hi corresponen les determinacions específiques que s'indiquen en les fitxes corresponents.
- Ajustant les fondàries i les alçades màximes als teixits tradicionals.
- Creant espais no edificables de parcel·la amb l'objectiu d'assegurar la correcta ventilació i assoleïament dels habitatges.
- Fent coherents la regulació física de l'ordenació i el patrimoni, vetllant per la imatge urbana del conjunt.

- Garantint uns criteris adequats per a noves intervencions i per a la construcció de noves edificacions..
- Fomentant que les activitats que donin servei dins l'àmbit del PERI en el marc dels criteris de sostenibilitat i de respecte a les persones residents. Posant especial èmfasi en la regulació de l'ús turístic que es prohibeix la implantació de més Establiments turístics vacacionals (ETV) dels existents.
- Fomentant l'autoconsum fotovoltaic residencial, sempre respectant el caràcter patrimonial de l'àmbit.
- Regulant detalladament els elements complementaris de l'ordenació de l'arquitectura: tanques, espais no edificables, cossos sortints, senyalètica, etc...

2.4 Garantir una mobilitat racional i sostenible

Les principals directrius pel que fa a la mobilitat, s'enfoquen en anar a cercar la mobilitat racional i sostenible mitjançant actuacions que es poden reunir en les línies estratègiques següents:

Línia estratègica A.- Ordenació de l'estructura viària

- Definició de la jerarquia viària diferenciant els carrers estructurants urbans (CI-VI-CE) i els carrers urbans de prioritat per a vianants (CI-VI-CV).
- Racionalització de la xarxa viària existent amb l'eliminació de dues rotondes en cul-de-sac afavorint el de completament de la xarxa viària.

Línia estratègica B.- Xarxa d'eixos cívics, carrers verds i de mobilitat blana

- Increment de l'espai destinat a la mobilitat activa i sostenible.
- Xarxa d'itineraris segurs que permeten, sobre tot a la població infantil i major, desplaçar-se de forma autònoma.
- Reforç del caràcter de proximitat de l'espai públic.

Línia estratègica C.- Plataformes de distribució de mercaderies.

2.5 Garantir uns criteris adequats per a la millora ambiental

Les principals directrius per a la millora ambiental de l'àmbit del PERI fan referència a la necessitat de preservar el verd. La proposta es basa, partint d'allò que ja existeix i potenciar a través, també dels verds privats, una estructura relligada i extensa.

És a dir que cada espai (ecosistema forestal, parcs i jardins, plaça, terrats i mitgeres, vialitat...) ofereix tot el seu potencial, independentment de la seva qualificació. Així, els serveis ecosistèmics són transversals, i no només patrimoni o servei dels espais lliures.

3 DESENVOLUPAMENT URBANÍSTIC SOSTENIBLE

Les taules tot seguit es demostra com la nova regulació proposada fa un exercici de racionalització i d'adaptació de la normativa al teixit urbà existent.

NORMES SUBSIDIÀRIES - 1986						
QUAL NS86	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
11/25	6.136	7,1%	1/100 hbtg/m ²	9.204	61	153
11/41	3.683	4,3%	1/200 hbtg/m ²	3.437	18	46
11/42	32.829	38,2%	1/100 hbtg/m ²	65.658	328	821
11/43	11.236	13,1%	1/100 hbtg/m ²	22.472	112	281
Espai lliure públic	9.776	11,4%				
Equipament	724	0,8%				
Equipament	6.210	7,2%				
Equipament	-	-				
Viari	15.288	17,8%				
TOTAL		85.882		100.771	520	1301

Taula 1. Quadre de superfícies de les qualificacions vigents. Font: Elaboració pròpia.

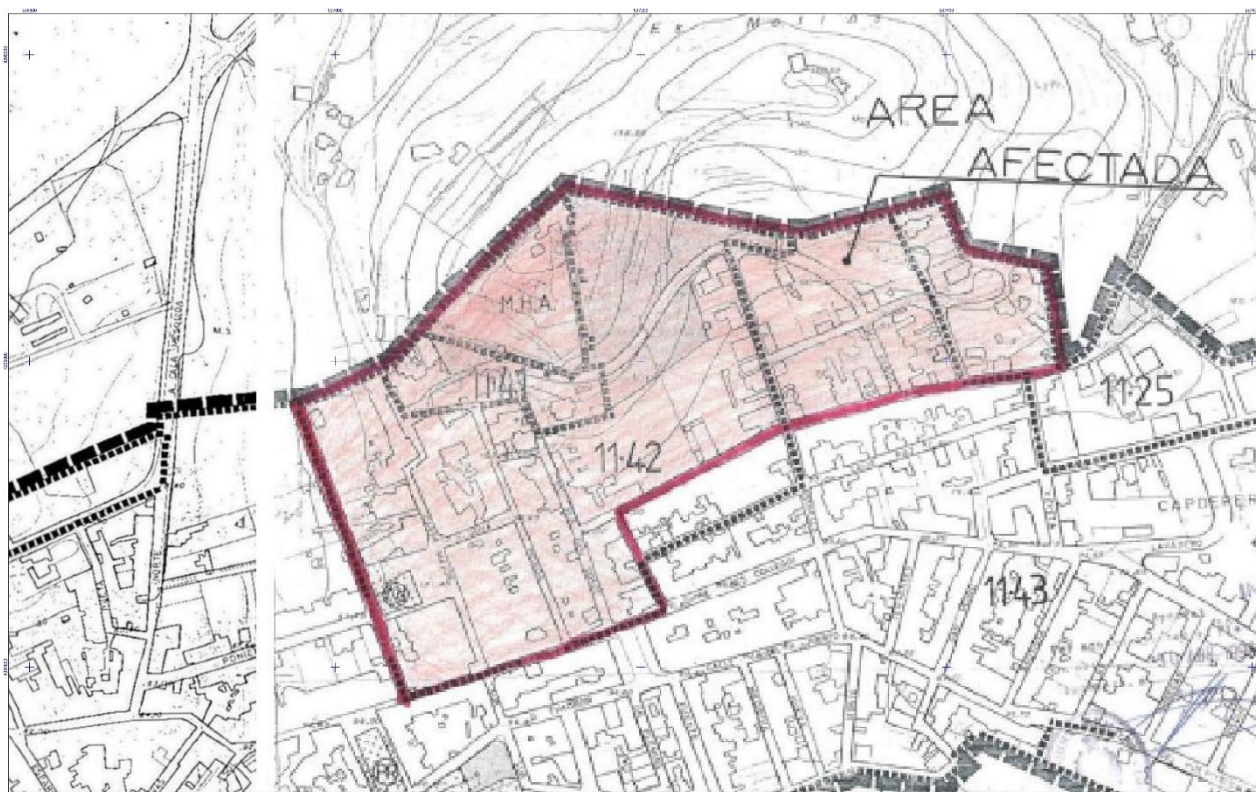
PERI DEL CASTELL - 2023						
QUAL PERI	SUPERFÍCIE		IUR	SOSTRE	HABITAGES	HABITANTS
RE-EU-C	9.809	11,4%	1/300 hbtg/m ²	7.847	15	38
RE-NA-C	44.654	52,0%	1p: 1/75 hbtg/m ² SPE	32.417	302	755
			2p: 1/100 hbtg/m ² SPE			
			3p: 1/125 hbtg/m ² SPE			
EL-G-PB	10.130	11,8%				
EQ-AI-L-PB	724	0,8%				
EQ-CU-G-PB	5.770	6,7%				
EQ-CU-L-PB	322	0,4%				
SG VIARI	14.473	16,9%				
TOTAL		85.882		40.264	317	793

Taula 2. Quadre de superfícies de les qualificacions proposades. Font: Elaboració pròpia.

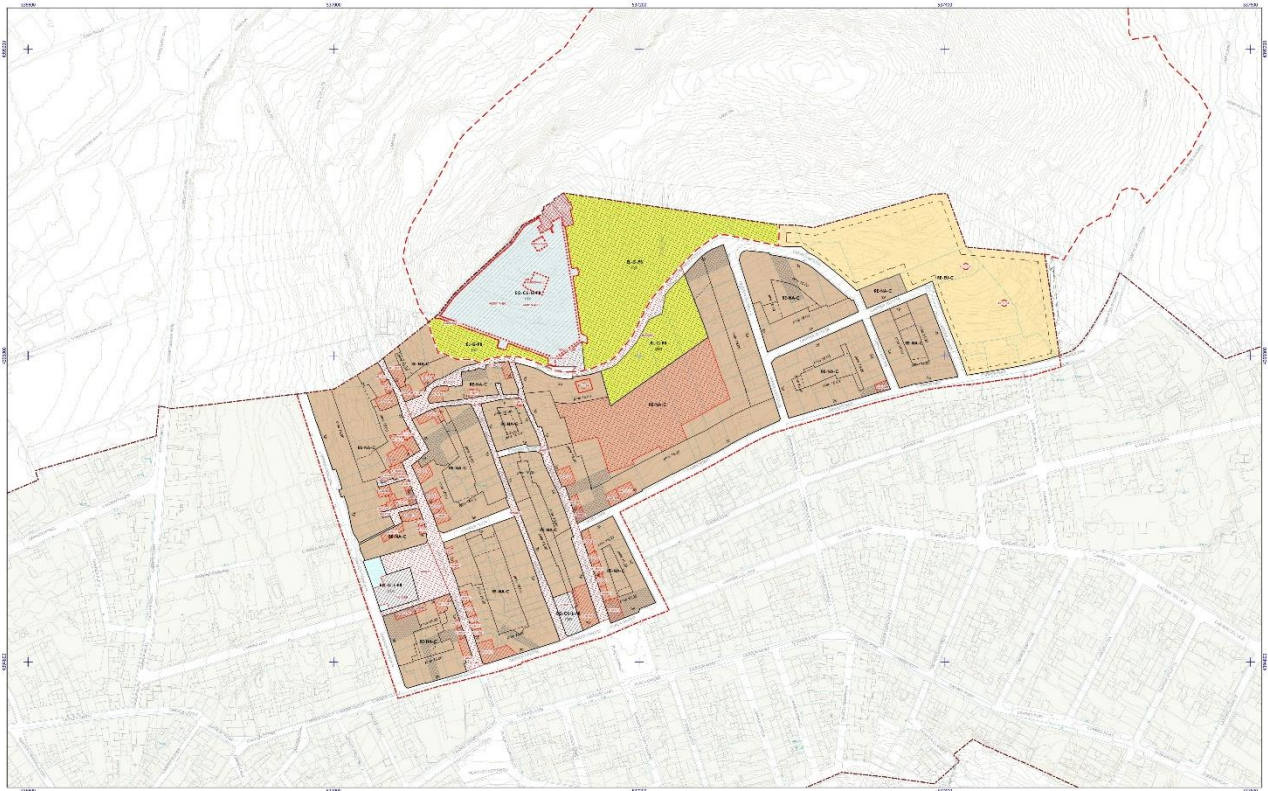
4 ORDENACIÓ DIRECTA

El PERI presenta una sèrie de modificacions que es fonamenten en la diagnosi i criteris del territori que s'han desenvolupat. En primer lloc, els canvis més significatius fan referència a la qualificació del sòl ja que, es s'ha fet un treball d'estandardització de la cartografia, la terminologia i els conceptes urbanístics generals, amb la finalitat de reduir el grau de discrecionalitat, simplificar la tramitació i facilitar la integració en el sistema d'informació urbanística de les Illes Balears segons els criteris establerts a l'esborrany de les Normes tècniques de planejament de les Illes Balears.

S'han adaptat les qualificacions vigents 11/41, 11/42 i 11/43 a una única qualificació de Residencial nucli antic i la qualificació 11/25 a Residencial extensiva unifamiliar.



Imatge 2. Planejament vigent, Normes subsidiàries del 1986.



Imatge 3. Planejament proposat, Pla especial de reforma interior del Castell, 2023.

En segon lloc, pel que fa referència als paràmetres d'ordenació per a cada zona s'han realitzat unes taules comparatives següents en detall.

	11/41	11/42	11/43	RE-NA-C
tipologia edific.	entre mitgeres	entre mitgeres	entre mitgeres	entre mitgeres
parcel·la mín.	200	200	200	200
condicions parcel·la	es permet la reparcel·lació			es permet la reparcel·lació
amplada mín. de parcel·la	10	10	10	10
edificabilitat màx.	2,8 m3/m2	6,0 m3/m2	6,0 m3/m2	No és d'aplicació.
edif. màx. en cantonada	6,0 m3/m2	9,0 m3/m2	9,0 m3/m2	
edif. màx. baix rasant	1,4 m3/m2	2,0 m3/m2	2,0 m3/m2	
edif. màx. b.r. en cantonada	2,0 m3/m2	3,0 m3/m2	3,0 m3/m2	
profunditat edificable	s'haurà de poder inscriure un cercle de 10 m de diàmetre dins el pati d'illa, i només en cas de resultar una profunditat edificable inferior a 12 m es considerarà la illeta completament edificable (art. 29).			La profunditat edificable màxima s'indica en els plànols d'ordenació corresponents.
índex d'intensitat d'ús residencial	1/200	1/100	1/100	1p: 1/75 m² SPE. 2p: 1/100 m² SPE. 3p: 1/125 m² SPE.
índex d'intensitat d'ús turístic	-	-	1/60	1p: 1/35 m² SPE. 2p: 1/18 m² SPE. 3p: 1/12 m² SPE.
ocupació màx. de parcel·la	70%	70%	70%	No és d'aplicació.
ocupació màx. en cantonada	100%	100%	100%	
reculades	-	-	-	No és d'aplicació.
altura reguladora (ARM)	6 m	9 m	9 m	1p: 4 m. 2p: 6 m. 3p: 9 m.
altura total màx. (ART)	+ 4m de l'ARM (art. 24)			1p: 4 m + 1,50 m (coberta inclinada) 2p: 6 m + 1.50 m (coberta inclinada) 3p: 9 m. + 1.50 m (coberta inclinada)
cossos i elements sortints	sí, a una alçada de 3,50 m i vol d'1 m (art. 70).			Segons Article 54 de les Normes.
plantes	sot.+2	sot.+3	sot.+3	Segons plànols d'ordenació. S'admetrà una planta soterrani només sota la superfície de sòl dins la profunditat edificable.
usos permesos	residencial	residencial, restauració i comercial	residencial, restauració i comercial	residencial
usos permesos condicionats a que ocupin la totalitat de la illeta	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural, espectacles, esportiu i administratiu. Ús industrial permès només 1a categoria en situació B		compatible condicionat: turístic, administratiu, taller, comunicacions i equipament
dotacions d'aparcament en parcel·la	Una plaça cada 75 m2 construïts d'habitatge (art. 119)			1 plaça per cada habitatge, sempre i quan la façana disposi de més de set metres (7 m) d'amplada.

	11/25	RE-EU-C
tipologia edif.	aïllada	aïllada
parcel·la mín.	300	300
condicions parcel·la	es permet la reparcel·lació	es permet la reparcel·lació
amplada mín. de parcel·la	10	10
edificabilitat màx.	4,5 m ³ /m ²	0,8 m ² /m ² , amb una edificabilitat màxima de 500 m ² per parcel·la
edif. màx. en cantonada	-	
edif. màx. baix rasant	1,5 m ³ /m ²	
edif. màx. b.r. en cantonada	-	
profunditat edificable	-	No és d'aplicació.
índex d'intensitat d'ús residencial	1/100	1 hab/300 m ²
índex d'intensitat d'ús turístic	-	1 plaça/25 m ² sostre
ocupació màx. de parcel·la	50%	40%
ocupació màx. en cantonada	-	
reculades	-	Façana: 3 metres. Mitgeres: 5 metres. Fons: 5 metres.
altura reguladora (ARM)	9 m	6 m.
altura total màx. (ART)	+ 4m de l'ARM (art. 24)	6 m + 1.50 m (coberta inclinada)
cossos i elements sortints	sí, a una alçada de 3,50 m i vol d'1 m (art. 70).	Segons Article 54 de les Normes.
plantes	sot.+3	2p (planta baixa + 1 planta).
usos permesos	residencial, restauració i comercial	residencial
usos permesos condicionats a que ocupin la totalitat de la il·leta	equipament assistencial, religiós, sanitari, sociocultural i esportiu	compatible condicionat: turístic, administratiu, taller, espai lliure i equipament
dotacions d'aparcament en parcel·la	Una plaça cada 75 m ² construïts d'habitatge (art. 119)	1 plaça per cada habitatge.

5 PROTECCIÓ DEL PATRIMONI

Tenint en compte que el municipi de Capdepera no té un catàleg aprovat, l'article 77 del RLUIB, es podran aprovar catàlegs com a documents integrants dels plans especials, amb referència al seu àmbit territorial, així mateix, com a documentació complementària i integrant dels instruments d'ordenació.

És així, que el present PERI inclou en la seva normativa la regulació dels elements catalogats així com el llistat d'elements i espais dins l'àmbit a protegir.

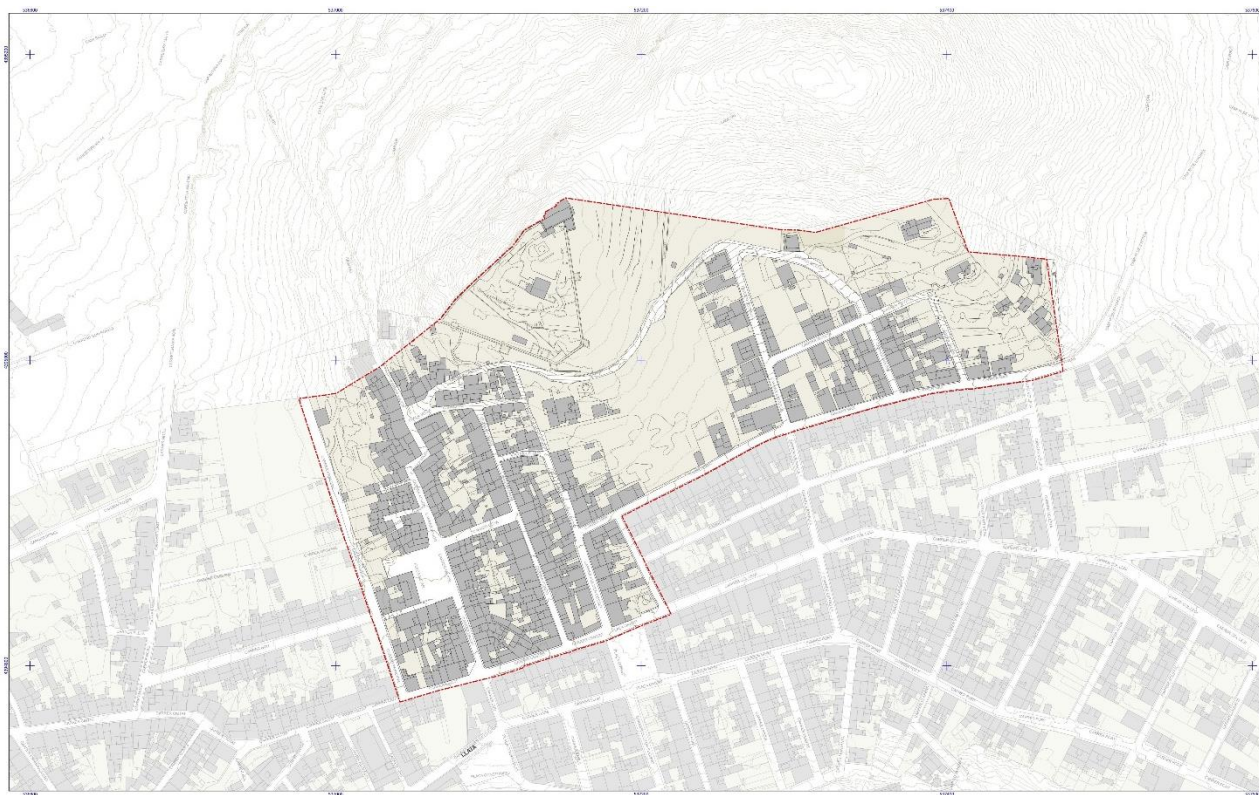
En total s'han catalogat **80 elements i espais, tots, a sòl urbà**.

El resultat és un catàleg que es distribueix proporcionalment en les següents categories:

CODI	NOMBRE ELEMENTS	PERCENTATGE
Arquitectura civil (AC)	60	75.00%
Arquitectura militar (AM)	7	8.75%
Arquitectura religiosa (AR)	1	1.25%
Bé d'interès paisatgístic i ambiental (BA)	8	10.00%
Bé etnològic (BE)	3	3.75%
Jaciment arqueològic (JA)	1	1.25%
Total elements	80	100.00%

6 PLÀNOL DE SUSPENSÍO DE LICÈNCIES

A efectes de la delimitació per a la suspensió de tramitacions, de procediments, de licències i comunicacions prèvies s'ha realitzat el plànol següent.



Imatge 4. Delimitació de la suspensió.

Equip redactor**MARÈS ARQUITECTURA, PAISATGE I TERRITORI SL**

Jaume Luis Salas
Kerstin Nething

arquitecte i paisatgista
arquitecta

MGL URBANISME

Maria Gómez Llabrés

arquitecta urbanista

COL·LABORADORS

Lluís Garcia Coll

arqueòleg

A Capdepera, a data de la signatura electrònica.

Per l'equip redactor,