



**REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL**  
**DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL**  
**FEBRERO 2018**

**MEMORIA DE GESTIÓN**

TABLA DE CONTENIDO

<b>0. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL .....</b>	<b>4</b>
0.1 Introducción.....	4
0.2 Instrumentos de desarrollo, ejecución y gestión del Plan .....	5
0.3 La ejecución del Plan .....	6
0.4 La división básica del territorio .....	6
0.5 Iniciativa de gestión y el sistemas de actuación.....	8
0.5.1 Sobre la iniciativa de gestión .....	8
0.5.2 Sobre los sistemas de actuación .....	9
0.5.3 Determinación de la iniciativa de gestión y el sistema de actuación .....	9
0.6 Cesiones de aprovechamiento lucrativo .....	9
0.6.1 Cálculo de la edificabilidad media ponderada.....	10
0.6.2 Reducción del porcentaje de cesión de aprovechamiento.....	11
0.6.3 Incrementos del porcentaje de cesión de aprovechamiento.....	11
<b>1. RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA Y SU UBICACIÓN .....</b>	<b>14</b>
1.1 El mandato legal estructural respecto a la dotación de vivienda protegida .....	14
1.2 Articulación del carácter estructural de la vivienda protegida en el Plan General ..	15
Calificación del suelo con destino a vivienda protegida .....	15
Reservas de suelo destinado a vivienda protegida .....	16
1.3 La dotación de vivienda protegida propuesta por el Plan General.....	17
Justificación del aumento de la reserva mínima legal .....	17

Cuantificación de las viviendas protegidas previstas .....	18
<b>2. FICHERO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS.....</b>	<b>20</b>
2.1 Contenido y alcance de las fichas de características de cada actuación .....	20
2.2 Actuaciones urbanísticas previstas .....	22
2.3 Fichas de Actuaciones de uso secundario/servicios en suelo urbano .....	23
01. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFI NORD.....	24
02. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFI CENTRE .....	26
03. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFI SUD.....	28
04. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BERNAT NORD .....	32
05. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BERNAT SUD .....	34
2.4 Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbano .....	36
11. UNIDAD DE ACTUACIÓN PERE MATUTES .....	37
12. UNIDAD DE ACTUACIÓN MARENOSTRUM .....	40
13. UNIDAD DE ACTUACIÓN ES PRATET .....	42
14. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN CANTÓ.....	44
16. UNIDAD DE ACTUACIÓN EIVISSA CENTRE .....	46
17. UNIDAD DE ACTUACIÓN BESORA.....	49
18. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA JOVERIA.....	51
20. UNIDAD DE ACTUACIÓN ALT-RETIR .....	53
21. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN SANT .....	55
22. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA PUNTA .....	57
23. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA BASSA ROJA.....	59
24. UNIDAD DE ACTUACIÓN TALAMANCA.....	61
2.5 Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbanizable .....	63
31. PLAN PARCIAL ORDENADO SECTOR 12 EST .....	64
32. PLAN PARCIAL SECTOR 12 OEST .....	66
33. PLAN PARCIAL CAS MUT .....	68
2.6 Fichas de Actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización .....	70
15. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAS MUT .....	71
40. PROYECTO DE URBANIZACIÓN "PASEO MARÍTIMO" .....	73
41. PLAN ESPECIAL PUIG DELS MOLINS .....	75
42. PROYECTO URBANIZACIÓN "PEATONALIZACIÓN DEL ESANCHE" .....	79
43. PLAN ESPECIAL ES PRAT DE VILA.....	81
44. PLAN ESPECIAL ES PRAT DE SES MONGES .....	83
45. PLAN ESPECIAL RED DE ITINERARIOS PEATONES .....	85
46. PROYECTO DE URBANIZACION AVDA. DE LA PAU .....	87
47. PLAN ESPECIAL AREA PORTUARIA .....	89
06. UNIDAD DE ACTUACIÓN CA NA GLAUDIS .....	91
50. UNIDAD DE ACTUACIÓN SUMINISTROS .....	93
51. UNIDAD DE ACTUACIÓN ES POU SANT .....	95

52. ACTUACIÓN AISLADA	MIRADOR.....	97
53. UNIDAD DE ACTUACIÓN	XALOC.....	99
54. UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN FRANCESC.....	101
55. UNIDAD DE ACTUACIÓN	JAUME SERRA .....	103
56. UNIDAD DE ACTUACIÓN	CAN RAFAL.....	105
<b>3.</b>	<b>PROGRAMA DE ACTUACIÓN.....</b>	<b>107</b>
3.1	Encuadre general.....	107
3.2	Vinculación de las determinaciones del Programa .....	107
3.3	Capacidad de la Administración para asumir sus compromisos de inversión .....	108
3.4	Revisión del Programa de Actuación .....	110
3.5	Programación de las actuaciones e inversiones.....	110
3.5.1	Tipos de actuaciones según su programación.....	110
3.5.2	Criterios de programación.....	110
3.5.3	Obras de infraestructuras y equipamientos .....	111
<b>4.</b>	<b>CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES .....</b>	<b>113</b>

**DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE GESTIÓN**

G.	ÁMBITOS DE GESTIÓN Y PROGRAMA DE ACTUACIÓN (1 hoja)	1/10.000
----	---	----------

# MEMORIA DE GESTIÓN

## 0. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

### 0.1 Introducción

La presente Memoria de Gestión es un documento que conceptualmente forma parte tanto de la Memoria Descriptiva y Justificativa como de las Normas Urbanísticas que el art. 36.1 LOUS exige para los planes generales.

La Memoria de Gestión define las actuaciones urbanísticas contenidas en la Revisión del Plan General y su desarrollo en el tiempo. Dicho desarrollo, se realiza a partir del enfoque y perspectiva de su ejecución, identificándose las diversas acciones necesarias para su materialización, seleccionando y ordenándolas en el tiempo y con asignación de los correspondientes agentes actuantes.

La Memoria de Gestión es parte sustancial de la Memoria del Plan (art. 36 LOUS) y no un documento independiente o independizable, e incluye el Programa de Actuación (art. 41.c LOUS ). Su contenido está íntimamente relacionado con el **Informe de Sostenibilidad Económica** (art. 39 LOUS; en adelante, también **ISE**).

Ello ha de simplificar y racionalizar la comprensión del Plan como propuesta de futuro de ciudad, como visión estratégica y voluntaria de una determinada idea, y en definitiva, como plasmación política de un programa de gobierno municipal que necesariamente ha de reflejarse en las opciones concretas del Plan General. Esta situación permite abordar los trabajos de planeamiento desde la perspectiva de la estrategia de ejecución, eso es, del cómo, cuándo y por quién se realiza cada una de las actuaciones propuestas, dando al mismo tiempo una visión conjunta de la gestión que se sintetiza en el Programa de Actuación.

La propuesta de programación se ha de incardinar naturalmente en un esfuerzo más global de abordar la gestión del conjunto del Plan, donde no va a prevalecer la clase de suelo, el uso, el tipo de actuación, su mayor o menor coste, sino donde se van a considerar una o todas las actuaciones previstas en el documento, definiendo para cada una hasta donde sea posible y razonable, lo que sea útil para su efectiva materialización, encuadrándolas en el marco de gestión apropiado para su desarrollo. Por otra parte, en el ISE se valora el alcance y viabilidad de la propuesta del Plan, tanto en términos económicos como de duración en el tiempo.

Cabe hacer una última puntualización y es sobre la utilidad que esta Memoria de Gestión y el ISE han de tener para ayudar a concretar y definir los compromisos del programa de gobierno municipal, mientras que han de facilitar una lectura económica del Plan y por tanto un debate amplio sobre las prioridades y acciones a emprender en este periodo, disipando o disminuyendo al máximo los componentes de aleatoriedad, coyuntura o gratuidad en la preparación de los presupuestos municipales. A partir de ahora será más factible abordar globalmente la actuación por un período superior al año y evaluar ampliamente los aspectos de estrategia y consecución de los objetivos previstos a corto y medio plazo.



La Memoria de Gestión ha de pesar suficientemente, como instrumento de racionalización en el inevitable debate con las Administraciones de orden superior, Consell Insular, Govern balear, Gobierno central y con aquellos organismos de carácter más específico, Autoridad Portuaria, etc.

## 0.2 Instrumentos de desarrollo, ejecución y gestión del Plan

El desarrollo, ejecución y gestión del Plan se realizará siempre en los ámbitos previstos a este efecto por el mismo. Se consideran instrumentos de desarrollo del Plan General los destinados a completar o detallar la ordenación y las determinaciones contenidas en el mismo para zonas o aspectos determinados. Tendrán la consideración de **instrumentos de planeamiento de desarrollo** del Plan General los siguientes:

- \* **Estudio de Detalle**, en suelo urbano y urbanizable
- \* **Plan Parcial**, en suelo urbanizable
- \* **Plan Especial**, en cualquier clase de suelo

Se consideran instrumentos de ejecución del Plan General los destinados al desarrollo de todas las determinaciones del planeamiento en cuanto a obras de urbanización, a la división simultánea o sucesiva de los terrenos en dos o más lotes y la agrupación de fincas comprendidas en un polígono o unidad de actuación para su nueva división ajustada a las determinaciones del Plan, con adjudicación de las parcelas resultantes a los interesados y a la Administración en proporción a sus respectivos derechos.

La ejecución del planeamiento se efectuará (art. 71.2 LOUS):

- a) Mediante **actuaciones directas** para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en todas las clases de suelo.
- b) Mediante **actuaciones aisladas** en suelo urbano.
- c) Mediante **actuaciones urbanísticas** en suelo urbano y urbanizable.

Tendrán la consideración de **instrumentos de ejecución** del Plan General los siguientes:

- \* **Proyecto de urbanización o de dotación de servicios**
- \* **Proyecto de parcelación**
- \* **Proyecto de reparcelación**
- \* **Proyecto de expropiación**

Se consideran instrumentos de gestión para la ejecución del Plan General y su planeamiento de desarrollo, y de acuerdo con las determinaciones del mismo para los distintos ámbitos de actuación, alguno de los **sistemas de actuación** establecidos en la LOUS. Tendrán la consideración de **instrumentos de gestión** del Plan General los siguientes:

- \* **Sistema de Reparcelación**, en cualquiera de sus dos modalidades, **Compensación o Cooperación**
- \* **Sistema de Expropiación** (para la ejecución directa de los sistemas generales y las actuaciones aisladas)

Así mismo se considerarán los **Convenios Urbanísticos** como instrumentos de gestión que *“vienen a configurarse como un instrumento que permite plasmar la voluntad de las partes y encauzar la ejecución posterior de los acuerdos adoptados a través del correspondiente proceso administrativo”*(Introducción: *el urbanismo heredado y el convenio urbanístico como instrumento de gestión*, J. Morón, Ayto de Madrid, 1981). La LOUS los regula y los reconoce

como herramientas para establecer los términos de colaboración para llevar a cabo la actividad urbanística de la mejor manera y más eficaz (art.13.1).

La gestión urbanística municipal la ejercerá el Ayuntamiento de Eivissa, como Administración actuante. La Administración sustituirá a la iniciativa privada cuando ésta no llegare a cumplir los objetivos necesarios de la política urbanística municipal.

### 0.3 La ejecución del Plan

La ejecución de la ordenación diseñada en el Plan General urbano se realizará a varios niveles:

- a) Parcela a parcela, en suelo urbano, mediante la aplicación directa individualizada de las ordenanzas del uso del suelo y de la edificación, y de la legislación urbanística.
- b) Mediante la delimitación de ámbitos de actuación afectos a las operaciones urbanísticas definidas en cada caso (v. gr.: remate de la estructura urbana, apertura de calles, consecución de los espacios necesarios y proporcionales a las actuaciones, etc.). Estos ámbitos podrán ser discontinuos (art. 73.3 LOUS).

La ejecución del planeamiento se efectuará (art. 71.2 LOUS):

- a) Mediante actuaciones directas para la ejecución de los sistemas generales o de alguno de sus elementos en todas las clases de suelo.
- b) Mediante actuaciones aisladas en suelo urbano.
- c) Mediante actuaciones urbanísticas en suelo urbano y urbanizable

Estas actuaciones se ejecutarán, en general, por la iniciativa privada mediante el sistema de actuación previsto en la ficha de unidad de actuación correspondiente, sin perjuicio de la posibilidad del cambio del sistema de actuación y de la vía de ejecución subsidiaria prevista en la legislación vigente y en el presente Plan General.

El Plan General fija un plazo específico para cada actuación a contar desde la aprobación definitiva del mismo (y, subsidiariamente se fija en dos años) para legitimar -en caso de inactividad de la iniciativa privada- la posibilidad de cambiar de oficio el sistema de actuación o proceder a la ejecución subsidiaria. Lo mismo puede suceder si, una vez iniciado el expediente de ejecución de la UA, la tramitación se injustificadamente o no se detecta actividad administrativa durante el plazo de seis meses por causas imputables a la iniciativa privada.

La ejecución de los sistemas generales se realizará bien individualmente, obteniendo el suelo por la vía de la expropiación, ejecutando las obras en cargo a la Administración Pública, o bien por cesión gratuita mediante su inclusión en algún ámbito de actuación.

### 0.4 La división básica del territorio

Como complemento de la división según las distintas clases de suelo, el Plan General desagrega el territorio a efectos operativos de gestión urbanística con arreglo a las situaciones que a continuación se especifican:

- a) **Suelo urbano** (consolidado), donde se aplica la ordenación del Plan directamente, correspondiente a lo previsto en el artículo 24.1 LOUS, en

donde se detalla la ordenación y la normativa que es de aplicación, por referencia a lo dispuesto en las Normas Urbanísticas. El nivel de precisión respecto a ambos extremos es suficiente como para poder solicitar la correspondiente licencia de obras de edificación.

Cuando la parcela no tenga la condición de "solar" (art. 30.1 LOUS) porque existan obligaciones sin cumplimentar en lo relativo a la urbanización y/o cesión de suelo y demás cargas que puedan recaer sobre ella, para poder autorizar la urbanización y edificación simultáneas se estará a lo dispuesto en el artículo 30.3 LOUS.

- b) **Unidades o polígonos de actuación en suelo urbano**, correspondiente a lo previsto en el artículo 24.2 LOUS, cuya ordenación queda resuelta de modo completo y detallado en la documentación gráfica del Plan y en las fichas correspondientes. Dichas áreas pueden ser de dos tipos, según estén sujetas o no a desarrollo ulterior de su ordenación mediante la redacción de alguna figura de planeamiento (Plan Especial o Estudio de Detalle) en desarrollo de las determinaciones del Plan y con arreglo a lo que se dispone por medio de instrucciones y recomendaciones en las fichas de correspondientes. En el Programa de Actuación del Plan se señalan los plazos en los que debe ser aprobado el planeamiento especial de cada una de estas áreas.
- c) **Áreas de planeamiento incorporado (A.P.I.) en suelo urbano**, donde el Plan General delimita los suelos sometidos a la regulación de planeamiento ya aprobado y cuyo desarrollo se encuentra ejecutado o en vías de ejecución, y la ordenación de los cuales se considera compatible con el modelo territorial y urbano propuesto por el Plan General.
- d) En las **partes restantes de unidades de actuación del Plan General 1987** que no han sido delimitadas como Unidades de Actuación nuevas, el suelo que queda como urbano de regulación directa por la normativa particular, deberá asumir los compromisos de gestión que a dicho ámbito le asignaron en el anterior planeamiento.  
En tanto no se ejecuten los compromisos anteriores, en dichos ámbitos no podrá concederse ningún tipo de licencia.
- e) **Sectores de suelo urbanizable** que o bien son ordenados directamente por el Plan General, o habrán de ordenarse y desarrollarse mediante Plan Parcial siguiendo los criterios, determinaciones y recomendaciones que al respecto contienen las fichas de características correspondientes y las Normas del Plan.
- f) **Ámbitos de sistemas generales** sujetos a la aprobación de actuaciones directas, o de planes o proyectos específicos.

Existe la posibilidad, siempre abierta, de delimitación de nuevas unidades de actuación o modificación de las ya delimitadas cuando, por razones de estructura de la propiedad, reparto de cargas y beneficios derivados del planeamiento, oportunidad, c., así lo decida la Administración, bien de oficio, o bien instancia de parte.

## 0.5 Iniciativa de gestión y el sistemas de actuación

### 0.5.1 Sobre la iniciativa de gestión

El planeamiento debe determinar a quién corresponde la iniciativa en la gestión urbanística, y justificar su conveniencia y oportunidad en relación a los intereses públicos y privados concurrentes (art. 58.3 LOUS).

Aquí cabe recordar que la LOUS otorga carácter primordial a la iniciativa privada en la gestión y ejecución del planeamiento. El artículo 4.3 LOUS dice que la administración actuante *"debe facilitar y promover la iniciativa privada en las formas y el alcance previstos en esta ley, cuando lo aconseje el cumplimiento de los fines y los objetivos del planeamiento urbanístico, mediante los diversos sistemas de actuación."* Y el artículo 12.7 especifica que *"en materia de planeamiento y de gestión urbanísticos, los poderes públicos deben respetar la iniciativa privada, promoverla en la medida más amplia posible y sustituirla en los casos de insuficiencia o de incumplimiento, sin perjuicio de los supuestos de actuación pública directa."*

En general y en relación a dictaminar la conveniencia y/u oportunidad de asignar la gestión urbanística del planeamiento a la iniciativa pública o a la privada, cabe distinguir varios factores que la condicionan decisivamente:

- a) La propiedad pública o privada del suelo:  
la propiedad privada debe asociarse, en principio, a la iniciativa privada en la gestión.
- b) El tipo de actuación urbanística; las de transformación frente a las de reordenación o compleción de la urbanización:  
En general, las actuaciones de transformación urbanística corresponden a la iniciativa privada. Las de reordenación o compleción de la urbanización dependen de su finalidad.
- c) La viabilidad económica y el grado de rentabilidad de la misma:  
Cuando la viabilidad económica no es posible, la iniciativa privada no puede actuar.
- d) La complejidad de la gestión:  
La casuística de las propiedades inmobiliarias, de sus usuarios o moradores, así como la actividad económica que en ellas se desarrolla puede hacer inviable la iniciativa privada por múltiples motivos.
- e) Los supuestos de actuación pública directa:  
Existen numerosos supuestos en que la iniciativa pública es legalmente insustituible, normalmente ligados al servicio público y/o la defensa del interés general.

Por tanto, la iniciativa privada se aplica por defecto, pues es la que mejor se adapta a las condiciones normales de la producción de la ciudad y del hecho urbano. Pero esta situación de partida puede verse afectada por la presencia en mayor o menor medida de los factores antes enunciados, lo que puede desembocar en la inviabilidad o incapacidad de la iniciativa privada y la necesidad de su sustitución por la pública.

### 0.5.2 Sobre los sistemas de actuación

De acuerdo con la estructura conceptual de la LOUS, el sistema de actuación a aplicar por defecto es el de reparcelación en su modalidad de **compensación** (art. 76.2 LOUS), mientras que su modalidad de **cooperación** y el sistema de **expropiación** actúan como alternativa cuando la compensación no es aplicable o los particulares que tienen la iniciativa de gestión no la ejercen en tiempo y forma (art. 76.4). Así las cosas, sólo cumple justificar las excepciones a la citada regla general que motiven la aplicación de los sistemas de cooperación y expropiación.

### 0.5.3 Determinación de la iniciativa de gestión y el sistema de actuación

En base a todo lo anterior y con carácter general, la gestión de las actuaciones será de **iniciativa privada** y se ejecutarán por el **sistema de compensación**. Solamente cuando la iniciativa de gestión sea pública se aplican los otros dos sistemas de actuación, a saber:

- 1) El **sistema de cooperación** se aplica en aquellos casos en que los terrenos son de titularidad exclusiva o mayoritaria de la Administración (lo que obliga al Ayuntamiento a llevar la iniciativa de la gestión), o en los que la gran cantidad de propiedades y/o la complejidad de su gestión y/o su casuística hacen imposible o inviable la iniciativa de gestión privada:
  - \* **Can Bufi Centre** (mayoritariamente de titularidad municipal)
  - \* **Ca na Glaudis** (mayoritariamente de titularidad municipal)
- 2) El **sistema de expropiación** debe aplicarse por ámbitos de actuación completos, comprendiendo todos los bienes y derechos incluidos en los mismos (art. 91.1). Se utiliza en los siguientes casos:
  - a) Ejecución directa de los sistemas generales o de alguno de sus elementos (art. 91.2). Este es el caso de:
    - \* **Es Prat de Vila** (sistema general completo)
    - \* **La Avenida de la Pau** (sólo suelos aún no de titularidad pública)
  - b) Ejecución de actuaciones aisladas (art. 91.2):
    - \* **El Mirador**
  - c) Para unidades de actuación que ya están ejecutándose por este sistema y además se encuentran en fase muy avanzada:
    - \* **Eivissa Centre** (más del 98% pública y numerosas propiedades iniciales)
    - \* **Alt-Retir** (100% ya municipal)

## 0.6 Cesiones de aprovechamiento lucrativo

Con carácter general, todas las **actuaciones de transformación urbanística** (art. 29.2 LOUS) están sujetas al deber de ceder obligatoria y gratuitamente el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al 15% de la edificabilidad media ponderada (aprovechamiento lucrativo), tanto si se trata de suelo urbano (art. 32.3.d LOUS, modificado por el DL 1/2006) como de suelo urbanizable (art. 33.2.b LOUS).

Están exentas de esta carga las **actuaciones de reordenación**, que son aquellas que tienen por finalidad la mejora de la calidad urbana de un ámbito de suelo urbano (siempre que el incremento de las dotaciones públicas que se derive respecto de las inicialmente previstas no esté directamente vinculado con el ajuste de su proporción en los incrementos de edificabilidad, densidad o nuevos usos que se definan); ni tampoco las **actuaciones de compleción de la urbanización**, que son aquellas que tienen por finalidad completar o mejorar la urbanización en un ámbito de suelo urbano. Estos dos tipos de actuaciones no tienen la consideración de actuaciones de transformación urbanística (art. 29.3 LOUS).

Sin perjuicio de lo anterior, el porcentaje de cesión de las actuaciones de transformación urbanística puede ser justificadamente aumentado (hasta el 20%) o reducido (hasta el 5%) por el planeamiento urbanístico, si se dieran las condiciones que al efecto establecen los citados artículos 32 y 33. En aplicación de estas disposiciones y a la vista de las conclusiones del Informe de Sostenibilidad Económica (ISE) respecto al grado de viabilidad o rentabilidad económica de algunas de las actuaciones definidas, el Plan General ha analizado todas las actuaciones previstas a fin de comprobar si se encuentran en alguno de los supuestos legales previstos para la modulación del porcentaje de cesión de aprovechamiento.

#### 0.6.1 Cálculo de la edificabilidad media ponderada

El cálculo de la edificabilidad media ponderada deberá seguir un método similar al que en la anterior legislación del suelo estatal se utilizaba para calcular el *aprovechamiento medio*, o la *edificabilidad media* en el Reglamento de Valoraciones Urbanísticas (RD 2011/1492). La **edificabilidad media ponderada** será la edificabilidad media correspondiente al uso mayoritario en el ámbito de la actuación, y se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$EM = \frac{\sum \frac{E_i \cdot S_i \cdot VRS_i}{VRS_r}}{SA - SD}$$

Siendo:

**EM** = **Edificabilidad media ponderada** de la actuación, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$E_i$  = Edificabilidad asignada a cada parcela "i", integrada en el ámbito, en metros cuadrados edificables por metro cuadrado de suelo.

$S_i$  = Superficie de suelo de cada parcela "i", en metros cuadrados.

$VRS_i$  = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso asignado a cada parcela "i", en euros por metro cuadrado de edificación.

$VRS_r$  = Valor de repercusión del suelo correspondiente al uso de referencia adoptado para la comparación con el resto de usos, en euros por metro cuadrado de edificación.

**SA** = Superficie de suelo del ámbito de la actuación, en metros cuadrados.

**SD** = Superficie, en metros cuadrados, de suelo de uso y dominio público pre-existente en el ámbito de la actuación y afectado a su destino (y que consecuentemente se subroga por los nuevos suelos de uso y dominio público).

Se considerarán como uso y edificabilidad de cada zona los atribuidos por la ordenación urbanística, incluido en su caso el de vivienda sujeta a algún régimen de protección pública (vivienda protegida) que permita tasar su precio máximo en venta o alquiler.

El valor de repercusión del suelo de cada uso se determinará por el método residual estático.



### 0.6.2 Reducción del porcentaje de cesión de aprovechamiento

De acuerdo con la LOUS, para poder motivar una reducción de la cesión general del 15%, las actuaciones de transformación urbanística deben reunir alguna de las siguientes condiciones:

- a) En suelo urbano:
  - \* estar vinculadas a actuaciones de recuperación o rehabilitación integral de suelos urbanos;
  - \* sufrir un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio en suelo urbano; o
  - \* que el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.
- b) En suelo urbanizable:
  - \* sufrir un exceso de cargas respecto a la media de actuaciones de transformación del municipio en suelo urbanizable; o
  - \* que el ámbito se destine predominantemente a dotaciones públicas.

Ninguna de las actuaciones definidas en el Plan se encuentra en los supuestos anteriores. Independientemente de esto, el Plan General asume lo dispuesto por la Norma 67.3.e PTI, que obliga a que uno de los objetivos del planeamiento general sea *"El incremento de los suelos de titularidad pública en todas las clases de suelo a fin de destinarlos a usos de interés general de la población"*. Por ello, no cabe disminución alguna del porcentaje de cesión de aprovechamiento que con carácter genérico establece la LOUS.

### 0.6.3 Incrementos del porcentaje de cesión de aprovechamiento

De acuerdo con los artículos 32.3 y 33.2 LOUS, el posible aumento de la cesión general del 15% en las actuaciones de transformación urbanística debe estar motivado en que *"el valor de las parcelas resultantes sea considerablemente superior al de las otras en la misma categoría de suelo"*. Este incremento, en principio, debe hacerse en un sólo escalón de +5,00 %, toda vez que la propia LOUS no afina más cuando regula las posibles modulaciones del porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo.

Por tanto, una vez comprobada la viabilidad económica de cada actuación propuesta (véase el **Informe de Sostenibilidad Económica** del Plan General), cabe analizar si alguna de las actuaciones proyectadas cumple la condición legal anterior, ofreciendo un valor del suelo destacadamente superior al promedio de las actuaciones de su misma categoría.

Así, igualando la rentabilidad de la promoción inmobiliaria para todas las actuaciones del mismo tipo (residenciales o industriales), se observa que existe efectivamente una cierta divergencia entre algunas de ellas, entre las que destacan varias por su elevado valor de repercusión del suelo bruto sobre el techo edificable y su precio residual del suelo. Esto es, en el supuesto de que todas las actuaciones propuestas alcanzaran una rentabilidad dada - moderada en relación a los valores normales de la promoción inmobiliaria, en este caso se ha tomado un 15%- el valor del precio residual del suelo (en euros por m2 construido) es, en algunos casos, considerablemente superior a la media dentro de la misma categoría de promoción (residencial o industrial/servicios), tal como se comprueba en la siguiente tabla comparativa:

CUADRO INICIAL - VALORES de REPERCUSIÓN PRECIO RESIDUAL SUELO																
CÁLCULOS REALIZADOS CON EL OBJETIVO DE QUE EL MARGEN SOBRE VENTAS SEA EN TODOS LOS CASOS DEL 15%																
ÁMBITO	Uso dominante	Superficie ámbito	Techo edificable	Edificabilidad bruta	Coste urbanizar (repercusión)	Coste construcción (promedio)	Precio medio venta m² const	Precio residual suelo	Desviación sobre promedio	Valor residual suelo	Repercusión suelo bruto	Resultado bruto	Margen sobre ventas	Cesión aprovech. lucrativo	VPO resena	
		m²	m²c	m²c/m²	€/m²c	€/m²c	€/m²	€/m²	%	€ x 1.000	€/m²	€ x 1.000	%	%	%	
UA1	CAN BUFÍ NORD	INDUSTRIAL	28.271	15.293	0,54	168,00	904,00	1.500,00	28,00	41,67%	792	63	2.834,00	15	15	-
UA2	CAN BUFÍ CENTRE	INDUSTRIAL	8.477	3.749	0,44	164,00	904,00	1.500,00	24,00	35,71%	203	66	699,00	15	15	-
UA3	CAN BUFÍ SUD	INDUSTRIAL	22.517	14.455	0,64	118,00	904,00	1.500,00	59,00	87,80%	1.329	111	2.693,00	15	15	-
UA4	CAN BERNAT NORD	INDUSTRIAL	18.717	14.553	0,78	72,00	904,00	1.500,00	104,00	154,76%	1.947	162	2.707,00	15	15	-
UA5	CAN BERNAT SUD	INDUSTRIAL	54.013	42.346	0,78	47,00	904,00	1.500,00	121,00	180,06%	6.536	187	7.838,00	15	15	-
					PROMEDIO:			67,20	100,00%		117,80					
UA13	ES PRATET	RESIDENCIAL	46.082	50.746	1,10	112,00	1.266,00	2.450,00	439,00	169,11%	20.230	483	15.236,00	15	15	30
UA14	CAN CANTÓ	RESIDENCIAL	38.870	45.619	1,17	72,00	1.266,00	2.450,00	407,00	156,78%	19.707	523	13.779,00	15	15	30
UA17	BESORA	RESIDENCIAL	5.295	2.930	0,55	47,00	1.266,00	2.450,00	250,00	96,30%	1.324	547	886,00	15	15	30
UA18	SA JOVERIA	RESIDENCIAL	125.441	31.562	0,25	144,00	1.252,00	2.373,00	84,00	32,36%	10.537	405	9.263,00	15	15	30
UA21	CAN SANT	RESIDENCIAL	32.510	22.757	0,70	112,00	1.266,00	2.450,00	279,00	107,47%	9.070	483	6.877,00	15	15	30
UA22	SA PUNTA	RESIDENCIAL	4.690	1.516	0,32	228,00	1.266,00	3.360,00	286,00	110,17%	1.341	1.072	628,00	15	15	30
UA23	SABASSA ROTJA	RESIDENCIAL	4.945	3.786	0,77	87,00	1.266,00	2.450,00	321,00	123,65%	1.587	508	1.145,00	15	15	30
UA24	TALAMANCA	RESIDENCIAL	12.231	4.488	0,37	275,00	1.266,00	3.360,00	310,00	119,41%	3.522	1.024	1.867,00	15	15	30
PP	SECTOR 12 OEST	RESIDENCIAL	141.771	50.299	0,35	160,00	1.364,00	2.466,00	101,00	38,91%	14.319	345	15.324,00	15	15	30
PP	SECTOR CAS MUT	RESIDENCIAL	57.303	17.390	0,30	117,00	1.424,00	2.660,00	119,00	45,84%	6.919	475	5.741,00	15	15	30
					PROMEDIO:			259,60	100,00%		586,5					

En esta tabla no se han incluido las actuaciones que tienen ya el Proyecto de Compensación aprobado (Pere Matutes, Marenostum), o se han ejecutado o ejecutarán por expropiación (Eivissa Centre, Alt-Retir) o incluso las actuaciones 100% de titularidad pública (Sector 12-Este).

La lectura de la tabla anterior quiere decir, por ejemplo, que cualquier promotor que con su inversión quisiera alcanzar un rendimiento del 15%, no debería pagar por el suelo bruto más del preu residual del suelo que en cada caso se obtiene. Si pagara menos por el terreno, la rentabilidad de la promoción se incrementaría paralelamente.

En el cuadro anterior, se observa con claridad que hay ocho actuaciones cuyos valores del precio residual del suelo son clara y considerablemente superiores a sus respectivos promedios: son las de suelo industrial UA Can Bernat Nord y Can Bernat Sud (56-81% de exceso, respectivamente), y las de suelo residencial Es Pratet, Can Cantó, Can Sant, Sa Punta, Sa Bassa Rotja y Talamanca (69-56-7-10-23-19% de exceso, respectivamente).

Consecuentemente con lo antes expuesto, a estas seis actuaciones se les incrementa el porcentaje de cesión de aprovechamiento lucrativo, pasando del 15 al 20%, a pesar de que algunas de ellas moderan ese precio residual del suelo al promedio, otras quedan ligeramente por encima y el resto siguen estando muy por encima del promedio de su grupo de actuaciones, según se demuestra en la cuadro final siguiente:



CUADRO FINAL - VALORES de REPERCUSIÓN PRECIO RESIDUAL SUELO																
CÁLCULOS REALIZADOS CON EL OBJETIVO DE QUE EL MARGEN SOBRE VENTAS SEA EN TODOS LOS CASOS DEL 15%																
ÁMBITO		Uso dominante	Superficie ámbito	Techo edificable	Edificabilidad bruta	Coste urbanizar (repercusión)	Coste construcción (promedio)	Precio medio venta m² const	Precio residual suelo	Desviación sobre promedio	Valor residual suelo	Repercusión suelo bruto	Resultado bruto	Margen sobre ventas	Cesión aprovech. lucrativo	VPO reserva
			m²	m²c	m²c/m²	€/m²c	€/m²c	€/m²	€/m²	%	€ x 1.000	€/m²	€ x 1.000	%	%	%
UA1	CAN BUFÍ NORD	INDUSTRIAL	28.271	15.293	0,54	168,00	904,00	1.500,00	28,00	43,89%	792	63	2.834,00	15	15	-
UA2	CAN BUFÍ CENTRE	INDUSTRIAL	8.477	3.749	0,44	164,00	904,00	1.500,00	24,00	37,62%	203	66	699,00	15	15	-
UA3	CAN BUFÍ SUD	INDUSTRIAL	22.517	14.455	0,64	118,00	904,00	1.500,00	59,00	92,48%	1.329	111	2.693,00	15	15	-
UA4	CAN BERNAT NORD	INDUSTRIAL	18.717	14.553	0,78	72,00	904,00	1.500,00	96,00	150,47%	1.797	159	2.534,00	15	20	-
UA5	CAN BERNAT SUD	INDUSTRIAL	54.013	42.346	0,78	47,00	904,00	1.500,00	112,00	175,55%	6.049	184	7.388,00	15	20	-
						PROMEDIO:			63,80	100,00%		116,6				
UA13	ES PRATET	RESIDENCIAL	46.082	50.746	1,10	112,00	1.266,00	2.450,00	407,00	160,05%	18.755	476	14.434,00	15	20	30
UA14	CAN CANTÓ	RESIDENCIAL	38.870	45.619	1,17	72,00	1.266,00	2.450,00	473,00	186,00%	18.386	519	12.972,00	15	20	30
UA17	BESORA	RESIDENCIAL	5.295	2.930	0,55	47,00	1.266,00	2.450,00	250,00	98,31%	1.324	547	886,00	15	15	30
UA18	SA JOVERIA	RESIDENCIAL	125.441	31.562	0,25	144,00	1.252,00	2.373,00	84,00	33,03%	10.537	405	9.263,00	15	15	30
UA21	CAN SANT	RESIDENCIAL	32.510	22.757	0,70	112,00	1.266,00	2.450,00	258,00	101,45%	8.388	475	6.498,00	15	20	30
UA22	SA PUNTA	RESIDENCIAL	4.690	1.516	0,32	228,00	1.266,00	3.360,00	265,00	104,21%	1.243	1.056	594,00	15	20	30
UA23	SA BASSA ROTJA	RESIDENCIAL	4.945	3.786	0,77	87,00	1.266,00	2.450,00	299,00	117,58%	1.479	503	1.077,00	15	20	30
UA24	TALAMANCA	RESIDENCIAL	12.231	4.488	0,37	292,00	1.266,00	3.360,00	287,00	112,86%	3.510	1.007	1.755,00	15	20	30
PP	SECTOR 12 OEST	RESIDENCIAL	141.771	50.299	0,35	160,00	1.364,00	2.466,00	101,00	39,72%	14.319	345	15.324,00	15	15	30
PP	SECTOR CAS MUT	RESIDENCIAL	57.303	17.390	0,30	117,00	1.424,00	2.660,00	119,00	46,80%	6.919	475	5.741,00	15	15	30
						PROMEDIO:			254,30	100,00%		581				

Respecto del cuadro inicial en que todas las actuaciones cedían un 15% del aprovechamiento lucrativo, al subir el porcentaje de cesión al 20% en las ocho actuaciones citadas los márgenes de exceso sobre los respectivos promedios se han reducido sólo ligeramente: las de suelo industrial UA Can Bernat Nord y Can Bernat Sud quedan en un 51-77% de exceso, y las de suelo residencial Es Pratet i Can Cantó quedan en un 60-86% de exceso, aún "*considerablemente superiores*" a las de las otras actuaciones de similar categoría.

## 1. RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA Y SU UBICACIÓN

El concepto legal de "*vivienda sometida a algún régimen de protección pública*" se traduce en la documentación del Plan General como "**vivienda protegida**" o también "**VPO**".

### 1.1 El mandato legal estructural respecto a la dotación de vivienda protegida

La LOUS (art. 41) concibe **la dotación de vivienda protegida como una determinación estructural del Plan General**, al mismo nivel que la clasificación del suelo, la calificación del suelo, la dotación de zonas verdes públicas o la estructura general del territorio.

El art. 3.4.h LOUS (Finalidades y atribuciones de la actividad urbanística) señala que una de las competencias del planeamiento es "*la calificación de terrenos para destinarlos a la construcción de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública*". Esto es, prevé que la propia calificación del suelo recoja el uso concreto de "*viviendas sujetas a algún régimen de protección pública*".

Por su parte, el art. 97.1.d (Clases y constitución de los patrimonios públicos de suelo) exige que los municipios deben constituir y ejercer la titularidad de los patrimonios públicos de suelo con la finalidad (entre otras) de "*Garantizar una oferta de suelo suficiente con destino a la ejecución de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública*".

El artículo 122.1 (Supuestos expropiatorios) determina entre las causas que legitiman la expropiación forzosa por razón de urbanismo:

- e) Por incumplimiento de la función social de la propiedad en el supuesto (entre otros) de producirse el "*transcurso del plazo previsto en el instrumento de planeamiento para el inicio o la finalización de las viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública que hayan sido reservadas en la correspondiente área o el sector.*" (...)
- i) "*La obtención de terrenos destinados por el instrumento de planeamiento a la construcción de viviendas de protección oficial u otros regímenes de protección pública, así como a usos declarados de interés social.*"

El art. 41.e LOUS obliga a que, entre otras, los planes generales deban contener las siguientes **determinaciones de carácter estructural** relativas a la dotación de vivienda protegida:

- \* **Evaluación de las necesidades de vivienda sometida a algún régimen de protección pública**
- \* **Evaluación de la necesidad de contar con viviendas de protección pública con destino exclusivo de alquiler y carácter rotatorio**, con la finalidad de atender necesidades temporales de colectivos con especiales dificultades para acceder a la vivienda.

El Plan General debe determinar las reservas que para este tipo de vivienda se prevean en las actuaciones urbanísticas, así como su ubicación, cuando el uso residencial sea el predominante, y **como mínimo** serán:

- \* **30%** de la edificabilidad residencial prevista en suelo urbanizable; y
- \* **10%**, en el suelo urbano que deba someterse a actuaciones de reforma o renovación de la urbanización.

Para evitar efectos perversos que puedan producirse por la asignación espacial de las viviendas protegidas, el propio art. 41.e establece unas cautelas:

- \* La localización de las zonas de reserva, como regla general, debe ser uniforme para todos los ámbitos de actuación que estén sujetos, tanto en suelo urbano como en suelo urbanizable.
- \* Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre y, a ser posible, hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio.
- \* En todo caso se debe evitar la concentración excesiva de este tipo de viviendas y la no generación de segregación espacial.

Por ello el Plan General dispone medidas normativas que aseguran que la dotación de vivienda protegida sea real en tiempo y contenido. Y para asegurar su pervivencia en el tiempo, al igual que las restantes determinaciones estructurales, la vivienda protegida se establece en la propia calificación del suelo, tal como lo prevé la LOUS.

A estos efectos, el Plan General distingue -dentro del uso general residencial- **el uso de vivienda protegida**, esto es, vivienda acogida a algún régimen legal de protección pública. Las viviendas protegidas pueden ser de dos tipos según su destino habitacional: **Vivienda destinada a la venta (HP)**, o **Vivienda destinada exclusivamente al alquiler y de carácter rotatorio (HP-A)**. La condición de vivienda protegida que establece el Plan General tiene carácter estructural y puede afectar a cualquiera de los usos pormenorizados residenciales.

## 1.2 Articulación del carácter estructural de la vivienda protegida en el Plan General

De acuerdo con los artículos 3.4.h y 41.e LOUS, la dotación de vivienda protegida que emana del Plan General constituye una determinación estructural del mismo. El Plan general garantiza el carácter estructural del suelo destinado a vivienda protegida mediante la implementación de tres medidas:

- \* una calificación del suelo específica; y
- \* una regulación de las reservas de suelo en las actuaciones urbanísticas residenciales.
- \* para asegurar el control y seguimiento de las reservas estructurales de vivienda protegida, así como para facilitar y simplificar la calificación por parte del Govern Balear, se exige que la calificación urbanística sea integral en relación al solar, de manera que en una misma parcela no puedan coexistir los dos tipos de vivienda (libre y protegida).

### Calificación del suelo con destino a vivienda protegida

Se establece una calificación del suelo que determina que el destino concreto de las parcelas de uso residencial por ella afectadas sea de viviendas sujetas a algún régimen de protección pública (vivienda protegida). Se trata de una calificación "transparente" que no

afecta a las condiciones de edificación. Se establecen dos grados en la calificación de vivienda protegida:

- HP:** Viviendas sujetas a cualquiera de los regímenes de protección pública existentes (general, especial, precio concertado, etc.) o régimen similar que los sustituya; y
- HP-A:** Viviendas del grupo anterior que obligatoriamente deban desarrollarse y gestionarse en régimen exclusivo de alquiler y con carácter rotatorio.

En todo caso, las viviendas calificadas como HP también podrán desarrollarse opcionalmente en régimen exclusivo de alquiler y con carácter rotatorio.

### Reservas de suelo destinado a vivienda protegida

Además de las parcelas que el Plan General califique directamente, en cada actuación urbanística en cuyo ámbito se incremente el número de viviendas preexistentes, el Plan General determina que se reserve suelo específicamente destinado para vivienda protegida, y ello se recoge en un artículo específico de las propias Normas Urbanísticas:

1. En las actuaciones urbanísticas de uso predominante residencial en cuyo ámbito se incremente el número de viviendas preexistentes, se destinará un mínimo del 30% de la edificabilidad residencial para ser ejecutada bajo algún régimen de vivienda de protección pública.
2. De acuerdo con lo establecido en el art. 41.e) de la LOUS y las previsiones de evolución de la población y de sus niveles de renta, las reservas anteriores deberán desarrollarse con sujeción a la siguiente distribución:
  - \* un **cincuenta por ciento (50%)** del total, como mínimo, serán destinadas a vivienda protegida en régimen general o especial (o régimen similar que los sustituya);
  - \* un **cincuenta por ciento (50%)** del total, como máximo, será destinada a vivienda de precio concertado (o régimen similar que lo sustituya);
3. Con independencia del régimen de protección, cada actuación urbanística sujeta a la obligación de reservar suelo para vivienda protegida destinará un mínimo del cincuenta por ciento (50%) de dicha edificabilidad residencial a ser explotada en régimen exclusivo de alquiler y carácter rotatorio.
4. Las anteriores condiciones deberán ser explicitadas en la calificación del suelo de los instrumentos de desarrollo del Plan General, en sus correspondientes Proyectos de Compensación o Reparcelación, e inscritas en el Registro de la Propiedad.
5. El certificado de la inscripción registral anterior será exigible para solicitar cualquier licencia urbanística sobre los inmuebles que procedan de las reservas de edificabilidad a que hace referencia este artículo. En los casos de obra nueva, será exigible así mismo la calificación previa del régimen de vivienda protección que corresponda, emitida por la Administración competente en esta materia.
6. Para asegurar el destino efectivo de las viviendas que hayan de ser explotadas en régimen de alquiler y su pervivencia en el tiempo, el Ayuntamiento podrá recabar las garantías jurídicas adicionales necesarias como condición para las autorizaciones municipales pertinentes.

7. La disposición de las viviendas protegidas en la trama urbana se diseñará de forma que:
  - a) Su localización, como regla general, debe ser uniforme para todo el ámbitos de actuación donde se ubiquen.
  - b) Debe procurarse siempre la mezcla de la vivienda de protección pública y la libre y, a ser posible, hacer coexistir ambos tipos de vivienda en el territorio.
  - c) Se debe evitar que la concentración excesiva de este tipo de viviendas pueda generar segregación espacial o social.
  - d) Las viviendas protegidas se ubicarán, en lo posible, en la cercanía de los equipamientos, espacios libres públicos y acceso al transporte público, no pudiendo ser discriminadas en relación a estos parámetros respecto de otros tipos de usos o viviendas.
8. A fin de garantizar el destino efectivo y la adjudicación equitativa de las viviendas protegidas a los usuarios que las necesiten, el Ayuntamiento o la Administración competente en materia de vivienda podrán regular el sistema de acceso o adjudicación de los usuarios a la vivienda protegida.
9. La promoción de vivienda protegida correspondiente a las determinaciones estructurales del Plan General deberá ejecutarse, prioritariamente, por parcelas completas, de manera que en una misma parcela no podrán coexistir ambos tipos de vivienda (libre y protegida). Por motivos y criterios razonadamente justificados (inviabilidad económica, dotación irrelevante de VPO, inviabilidad de segregar, características físicas o dimensionales que impidan, etc...) podrá optarse por la promoción en la misma parcela.

### 1.3 La dotación de vivienda protegida propuesta por el Plan General

La primera parte del mandato legal que emana del art. 41.e LOUS es la evaluación de las necesidades de vivienda, tanto las de venta como las de alquiler. Esta evaluación se hace en función de los datos de crecimiento poblacional previstos, emancipación de los jóvenes, inmigración, niveles de renta existentes, formación de nuevas unidades familiares, etc. Las necesidades evaluadas de vivienda protegida que emanan del estudio de necesidades de la Memoria Social ascienden a unas 2.370 viviendas protegidas nuevas en los próximos 15 años.

#### Justificación del aumento de la reserva mínima legal

La capacidad del planeamiento para implementar las reservas de vivienda protegida es limitada, tanto en el espacio como en el tiempo, ya que sólo es posible actuar en la esfera de las actuaciones urbanísticas que se proponen, no sobre el parque inmobiliario construido (como mucho, sobre solares vacantes o en proyectos de reforma integral). Por ello, la reserva de vivienda protegida siempre va a la zaga de su demanda, y sólo sería posible su compensación con políticas de vivienda que intervengan en otros ámbitos de acción no estrictamente urbanísticos.

La única herramienta que le queda al Plan General es subir el listón del mínimo establecido en el art. 41 LOUS para las reservas de vivienda protegida. En un primer paso, se ha optado por igualar al suelo urbano con el urbanizable de forma que ambas clases de suelo estén sujetos a la misma reserva obligatoria del 30%, ya que nada justifica que ambas clase de suelo estén sujetas a reservas distintas, máxime cuando la ley permite igualarlas, por

ejemplo, en el caso del suelo urbanizable con ordenación detallada por el propio Plan General.

No cabe diferenciar entre suelo urbano o urbanizable a la hora de definir la reserva mínima de edificabilidad destinada a vivienda protegida. El marco legal de derechos y obligaciones apenas se diferencia entre ambas clases de suelo, y desde el Plan General reciben un tratamiento de ordenación similar, por lo que cabe igualar ambas clases de suelo en lo referente a la reserva mínima para vivienda protegida.

Sólo de esta forma se puede alcanzar una cantidad de viviendas protegidas significativa ante las necesidades existentes en el municipio.

Por último, la Revisión planifica frente a la falta de consolidación edificatoria de los suelos, cuya gestión se ha ido tramitando a lo largo de la vigencia de la ya derogada Revisión del año 2009, y que en el momento actual ofrecen una estratégica situación y oportunidad de suelo para implementar un modelo de vivienda social en la línea de la coyuntura socioeconómica actual de la planificación. El resultado es el incremento del porcentaje de vivienda social, traducido en incremento de la promoción de vivienda protegida de iniciativa privada. Es el caso de les Unidades UA Mare Nostrum y UA Pere Matutes, donde la primera ya ha hecho la reserva del 30% y la segunda permite, por viabilidad económica, planificar una reserva del 15%.

### **Cuantificación de las viviendas protegidas previstas**

De acuerdo con las estimaciones recogidas en el Memoria Social del Plan General, resultan unas necesidades de unas **2.370 viviendas protegidas nuevas** para los próximos 15 años. Entre ellas habría que computar unas 750 viviendas de promoción pública para el escalón menos favorecido de la escala social.

De las poco más de 3.000 nuevas viviendas previstas en actuaciones urbanísticas, casi la mitad podrán estar destinadas a vivienda protegida: 1.498 viviendas que conforman la reserva de suelo prevista para vivienda protegida (incluyendo **375 viviendas** que provienen de las cesiones de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento y que, aunque en principio son libres, deben destinarse a vivienda protegida también). Por otra parte, el Plan General destina a vivienda protegida expresamente algunos solares de titularidad pública (**136 viviendas**).

En conjunto, esto implica que a lo largo de los 15 años de vigencia de las previsiones del Plan General, se dispondría de un total de unas 1.634 viviendas protegidas, lo que arroja una media de unas **108 VP/año**, de acuerdo con el siguiente cuadro.

De este total, al menos un 50% deberán ser destinadas a alquiler (unas **817 viviendas de alquiler**).



CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES RESIDENCIALES: VIVIENDAS PROTEGIDAS

	TIPO DE ACTUACIÓN AMBITO	USO RESIDENCIAL			CESION APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESIDENCIAL			RESERVA OBLIGATORIA VIVIENDA PROTEGIDA			PROGRAMACION			PROGRAMACION DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE RESERVA OBLIGATORIA			PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES										
		NUEVAS VIVIENDAS			%	TECHO		%	TECHO		1º	2º	F.P.	1º	2º	F.P.	VIV. LIBRES		PROTEGIDAS VOLUNTARIAS		VIV. LIBRES RESTANTES						
		m2	m2c	nº máx.		m2c	vivs.		m2c	vivs.							INICIALES	1º	2º	F.P.							
ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO	11 U.A. PERE MATUTES	16.250	27.855	241	10,0%	2.786	25	0,0%	0	0	I			0	0	0	25	25	0	0	0						
	12 U.A. MARENOSTRUM	22.497	34.063	284	15,0%	5.109	43	30,0%	10.219	86	I			86	0	0	30	30	0	0	0						
	13 U.A. ES PRATET	14.351	50.746	345	20,0%	10.149	69	30,0%	15.224	104	I			104	0	0	48	48	0	0	0						
	14 U.A. CAN CANTO	20.805	45.619	290	20,0%	9.124	58	30,0%	13.686	87	I			87	0	0	41	41	0	0	0						
	15 U.A. CAS MUT	60.639	29.228	53	0,0%	0	0	0,0%	0	0		II		0	0	0	0	0	0	0	0						
	16 U.A. EIVISSA CENTRE	5.077	14.479	122	100,0%	14.479	122	0,0%	0	0	I			0	0	0	122	122	0	0	0						
	17 U.A. BESORA	3.255	2.930	25	15,0%	439	4	30,0%	879	8		II		0	8	0	3	0	3	0	0						
	18 U.A. SA JOVERIA	17.703	28.325	221	15,0%	4.249	34	30,0%	8.497	67	I			67	0	0	24	24	0	0	0						
	20 U.A. ALT-RETIR	374	774	12	100,0%	774	12	100,0%	774	12	I			12	0	0	0	0	0	0	0						
	21 U.A. CAN SANT	17.171	22.757	185	15,0%	3.414	28	30,0%	6.827	56		II		0	56	0	20	0	20	0	0						
	22 U.A. SAPUNTA	1.263	1.516	12	20,0%	303	3	30,0%	455	4		II		0	4	0	2	0	2	0	0						
	23 U.A. SABASSA ROJA	3.155	3.786	31	15,0%	568	5	30,0%	1.136	10		II		0	10	0	4	0	4	0	0						
	24 U.A. TALAMANCA	4.987	4.488	45	20,0%	898	9	30,0%	1.346	14	I			14	0	0	6	6	0	0	0						
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO	187.527	266.564	1.866	19,6%	52.291	412	22,1%	59.043	448																	
ACT. TR. SUELO URBANIZABLE	31 P.P. SECTOR 12 EST	15.874	37.394	532	100,0%	37.394	532	100,0%	37.394	532	I			532	0	0	0	0	0	0	0						
	32 P.P. SECTOR 12 OEST	77.197	40.134	354	15,0%	6.020	54	30,0%	12.040	107		II		0	107	0	38	0	38	0	0						
	33 P.P. SECTOR CAS MUT	37.893	17.390	86	15,0%	2.608	13	0,0%	0	0		II		0	0	0	13	0	13	0	0						
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE	130.964	94.917	972	48,5%	46.022	599	52,1%	49.434	639																	
	SUBTOTAL RESIDENCIAL : (URBANO + URBANIZABLE)	318.491	361.481	2.838	27,2%	98.314	1.011	30,0%	108.477	1.087																	
	51 U.A. ES POU SANT	5.157	5.159	51							I			0	0	0	0	0	0	0	0						
	53 U.A. XALOC	8.009	12.975	110				32,0%	4.152	36	I			36	0	0	0	0	0	0	0						
	54 U.A. SANT FRANCESC	5.960	9.238	91							I			0	0	0	0	0	0	0	0						
	56 U.A. CAN RAFAL	2.056	1.195	12								II		0	0	0	0	0	0	0	0						
	SUBTOTAL REORDENACIÓN Y COMPLECIÓN URBANIZACIÓN	21.182	28.567	264						36																	
	TOTAL ACTUACIONES :	339.673	390.048	3.102		98.314	1.011		108.477	1.123																	
TOTAL VIVIENDAS LIBRES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS :		1.604																									
																	938	185	0	375	296	79	0	0			
																	1.123			375							
																	SUBTOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS:					1.498					
																	EN OTROS SOLARES PÚBLICOS:					136					
																	TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS:					1.634					

## 2. FICHERO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

### 2.1 Contenido y alcance de las fichas de características de cada actuación

Las determinaciones de ordenación y de aprovechamiento urbanístico correspondientes a cada uno de los ámbitos de gestión que se delimitan en los planos como *unidades o ámbitos de actuación* se han sistematizado en sendas **fichas de características** individualizadas. Estas fichas forman parte de la documentación del Plan General -más concretamente, de las Normas Urbanísticas- y complementan y, a su vez, se complementan con las determinaciones de la restante documentación del Plan. Su contenido así como el alcance de sus especificaciones se explica a continuación.

#### a) Datos identificativos

- \* **Código:** Código identificativo de la actuación (U.A., P.P., P.E., etc.).
- \* **Situación:** Dirección postal y/o predio, sector o barrio donde se ubica la actuación.
- \* **Plano:** Número de la hoja u hojas del plano de *Calificación del Suelo Urbano*, a escala 1/2.000, donde se halla dibujada.

#### b) Descripción, justificación y objetivos

- \* Finalidad u objetivo particular de la actuación
- \* Descripción y justificación de la propuesta

#### c) Criterios de diseño y de ejecución

En este apartado se señalan varios tipos de determinaciones complementarias de las anteriores:

- \* Directrices de ordenación urbanística y/o diseño urbano
- \* Otras determinaciones particulares específicas
- \* Observaciones y comentarios explicativos

#### d) Condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico

Se especifican los usos y las determinaciones cuantitativas que definen el aprovechamiento: superficies de suelo (m<sup>2</sup>) y de techo (m<sup>2</sup>c), edificabilidades (m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>), alturas (nº plantas y m), nº de viviendas e intensidades de uso.

Las superficies destinadas a usos no lucrativos tienen el carácter de mínimas, mientras que las correspondientes a usos lucrativos tienen condición de máximas. Será el instrumento de desarrollo el que las acabe de definir.

#### e) Determinaciones de planeamiento y gestión urbanística

- \* **Sistema de actuación:** señala el sistema de actuación a aplicar en la gestión urbanística (compensación, cooperación, expropiación)
- \* **Iniciativa de gestión:** privada o pública
- \* **Planeamiento de desarrollo:** indica el instrumento de planeamiento que ha de desarrollar la ordenación propuesta. Esta casilla puede presentar tres alternativas:
  - **Estudio de Detalle:** precisa la ordenación de volúmenes que cumpla las restantes condiciones que se establecen en la ficha y en las Normas. Implica frecuentemente la recurrencia al *tipo de ordenación según volumetría específica* para distribuir volumétricamente el aprovechamiento.
  - **Plan Especial:** para el desarrollo de las actuaciones más complejas o extensas, habida cuenta de la necesidad de definir el



viario, espacios libres públicos y distribuir el aprovechamiento, competencias que no puede asumir un Estudio de Detalle.

- **Plan Parcial:** para el desarrollo de los sectores de suelo urbanizable cuando no están ordenados directamente por el Plan General.

Estas alternativas no empecen que en algún caso pueda aplicarse directamente la ordenación dibujada en los planos del Plan General, cuando ésta está suficientemente definida y no necesita de ulterior desarrollo.

- \* **Programación:** indica la referencia temporal que establece el Programa de Actuación para la actuación en cuestión.
- \* **Porcentaje de cesión** obligatoria y gratuita de aprovechamiento lucrativo al Ayuntamiento.
- \* **Porcentaje de reserva** obligatoria de edificabilidad de uso residencial destinada a vivienda protegida (en actuaciones de uso residencial).

#### f) Parámetros globales de aprovechamiento

- \* **Límites globales de aprovechamiento:** establecen los números absolutos que definen el aprovechamiento urbanístico mediante los siguientes índices:
  - Edificabilidad lucrativa global máxima, en m2 construidos por cada m2 de suelo incluido en el ámbito de la actuación (m2c/m2).
  - Densidad residencial máxima, en número de viviendas por hectárea de suelo bruto incluido en el ámbito de la actuación (hab/Ha). También puede definirse mediante el número máximo de viviendas.
  - Capacidad global máxima de uso turístico, en número de plazas turísticas por m2 de suelo.
- \* **Ordenanzas de referencia:** señalan qué ordenanzas o grupo de ordenanzas, de entre las definidas en el Plan General para suelo urbano, deben aplicarse con carácter preferente al desarrollar la ordenación. Con carácter general, conviene aplicar ordenanzas ya definidas antes que aplicar el tipo de ordenación *según volumetría específica*, que sólo debe utilizarse cuando no sea posible resolver la ordenación mediante la aplicación directa de las ordenanzas del Plan.
- \* **Tipo de ordenación:** la determinación de la ordenanza de referencia indica implícitamente cuál o cuáles de los tres tipos de ordenación definidos por las Normas es posible aplicar al desarrollar la ordenación o al ejecutar la edificación:
  - 1) según alineación de vial o espacio libre público
  - 2) según regulación de parcela
  - 3) según volumetría específica.
- \* **Uso(s) global(es) característico(s):** son el/los uso/s global/es predominantes en la actuación y, consecuentemente, la caracterizan.

Las cuantificaciones de superficie de suelos están realizadas sobre la cartografía informatizada y tienen el margen de error propio de esta cartografía, que puede estimarse en un 1% (uno por ciento), a escala 1/1.000, salvo errores del propio dibujo de la planimetría.

En el caso particular de los Planes Parciales o Especiales, las cuantificaciones numéricas de superficies de suelo y techo edificable no deben ser considerados límites absolutos o fijos de reparto por usos, antes bien, su determinación permite un margen de variabilidad, a saber: la superficie edificada asignada a cada uso global puede sufrir un incremento o decremento

máximo del 10 % de la misma en beneficio de otro u otros usos que sean compatibles con el característico.

## 2.2 Actuaciones urbanísticas previstas

La justificación, los objetivos, y requisitos establecidos para cada una de las actuaciones quedan establecidos en el capítulo 3. FICHERO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS de la presente Memoria de Gestión.

Las **actuaciones de transformación urbanística** (art. 29.2 LOUS) previstas por la Revisión del Plan son las siguientes:

### ■ USO INDUSTRIAL/SERVICIOS EN SUELO URBANO

- 01 U.A. CAN BUFI NORD
- 02 U.A. CAN BUFI CENTRE
- 03 U.A. CAN BUFI SUD
- 04 U.A. CAN BERNAT NORD
- 05 U.A. CAN BERNAT SUD

### ■ USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

- 11 U.A. PERE MATUTES
- 12 U.A. MARENOSTRUM
- 13 U.A. ES PRATET
- 14 U.A. CAN CANTÓ
- 16 U.A. EIVISSA CENTRE
- 17 U.A. BESORA
- 18 U.A. SA JOVERIA
- 20 U.A. ALT-RETIR
- 21 U.A. CAN SANT
- 22 U.A. SA PUNTA
- 23 U.A. SA BASSA ROJA
- 24 U.A. TALAMANCA

### ■ USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE

- 31 P.P.SECTOR 12 EST
- 32 P.P.SECTOR 12 OEST
- 33 P.P.SECTOR CAS MUT

Las **actuaciones urbanísticas de reordenación y/o compleción de la urbanización** (art. 29.3 LOUS) previstas por la Revisión del Plan son las siguientes:

- 15 U.A. CAS MUT
- 40 P.U. PASEO MARÍTIMO
- 41 P.E.PUIG DELS MOLINS
- 42 P.U. PEATONALIZACION CENTRO
- 43 P.E.ES PRAT DE VILA
- 44 P.E.ES PRAT DE SES MONGES
- 45 P.E.ITINERARIOS PEATONALES
- 46 P.U. AVDA. DE LA PAU
- 47 P.E.AREA PORTUARIA

- 06 U.A. CA NA GLAUDIS
- 50 U.A. SUMINISTROS
- 51 U.A. ES POU SANT
- 52 A.A.MIRADOR
- 53 U.A. XALOC
- 54 U.A. SANT FRANCESC
- 55 U.A. JAUME SERRA
- 56 U.A. CAN RAFAL

### **2.3 Fichas de Actuaciones de uso secundario/servicios en suelo urbano**

Son las siguientes:

- 01 U.A. CAN BUFI NORD
- 02 U.A. CAN BUFI CENTRE
- 03 U.A. CAN BUFI SUD
- 04 U.A. CAN BERNAT NORD
- 05 U.A. CAN BERNAT SUD

01. UNIDAD DE ACTUACIÓN      CAN BUFI NORD

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 01 - CAN BUFI NORD

Situació:

Can Bufi: Carrers Pedro Lafayo i Cèsar Puget Riquer	Plànol: <b>O.3.4</b>
---	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació detallada com a sòl urbà per a ús i aprofitament industrial/serveis. Obtenció d'un espai destinat a Equipament públic.
Definició d'alineacions i rasants per obrir els nous trams de carrers i eixamplament de l'actual carrer Pedro Lafayo. Dotació d'un espai lliure públic com a front de protecció paisajística del torrent den Capità.

Criteris de disseny i d'execució:

Les superfícies viàries actuals s'hi inclouen amb noves alineacions als efectes de la seva reurbanització integrada i coordinada amb la necessitat i ús d'espais industrials
Zona verda a dissenyar per integrar-se amb el torrent. Compleció del carrer Mestre Joaquin Gadea .Es completarà, si escau, la dotació de serveis urbans mancant als vials existents on cal connectar el nou vial.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
1	Equipaments públics	6,40%	1.808
-	Xarxa viària	37,19%	10.514
-	Infraestructura torrent	0,00%	0
3	Espais lliures	2,32%	655
Subtotal usos no lucratius		45,90%	12.978

fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
1	Equipaments públics	IN	1.808					
2	INDUSTRIA	IN	15.293	0	1,00	15.293	2	10,00
Subtotal usos lucratius		54,10%	15.293	0	1,00	15.293		

Total actuació	100,00%	28.271
----------------	---------	--------

15.293
--------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,5410
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	0,00

Ordenances de referència:

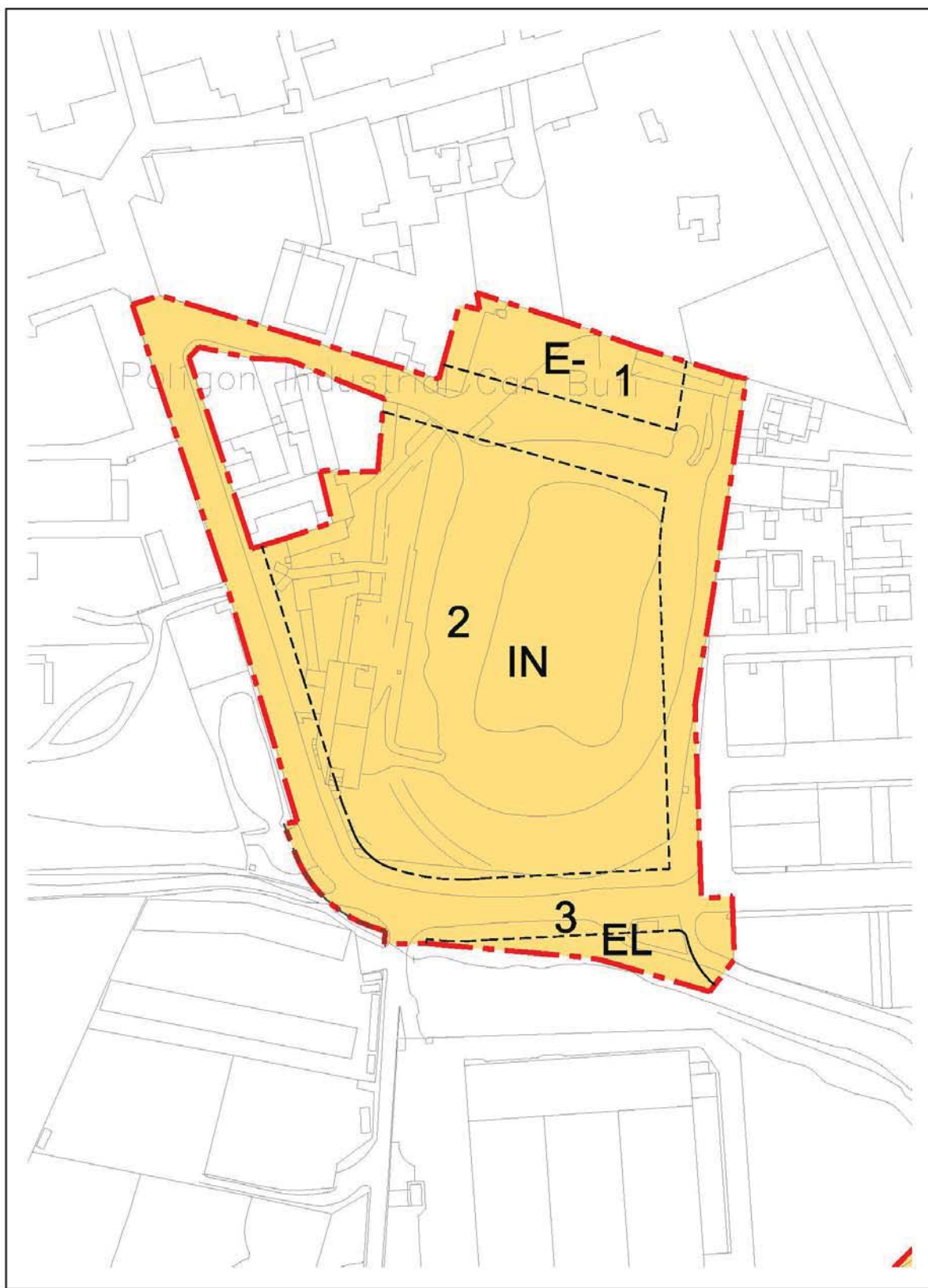
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics), E(Equipaments)
---

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)
-------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	15,00%
---	--------



02. UNIDAD DE ACTUACIÓN      CAN BUFI CENTRE

Situació:

Carrer Antoni Saura - Torrent den Capità	Plànol: <b>0.3.4</b>
--	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Definició de la façana urbana cap al torrent den Capità mitjançant l'obertura d'un nou vial al llarg del seu marge dret. Els dos marges del torrent quedaran així vorejats per sengles vials públics (el carrer Antoni Saura i el nou).
Canvi d'ús d'un espai lliure públic sense cap utilitat possible i de nul·la funcionalitat, tant per la seva posició, com per la seva forma, com per la impossibilitat d'accedir-hi per ausència de vial públic.

Criteris de disseny i d'execució:

La secció transversal del nou tram de vial tindrà un mínim de 8,00 m, però podrà ser eixamplada, si escau, per l'Estudi de Detall.
Es completarà la dotació de serveis urbans mancant als dos vials on s'ha de connectar el nou.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant l'Estudi de Detall.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	22,98%	1.948
-	Infraestructures torrent	12,23%	1.037
1	Espais lliures	20,56%	1.743
Subtotal usos no lucratius		55,77%	4.728

fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
2	INDUSTRIA	IN	3.749	0	1,00	3.749	2	10,00
Subtotal usos lucratius		44,23%	3.749	0	1,00	3.749		

Total actuació	100,00%	8.477
----------------	---------	-------

3.749
-------

Sistema d'actuació:

COOPERACIÓ
------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,4423
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	0,00

Ordenances de referència:

IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)
---

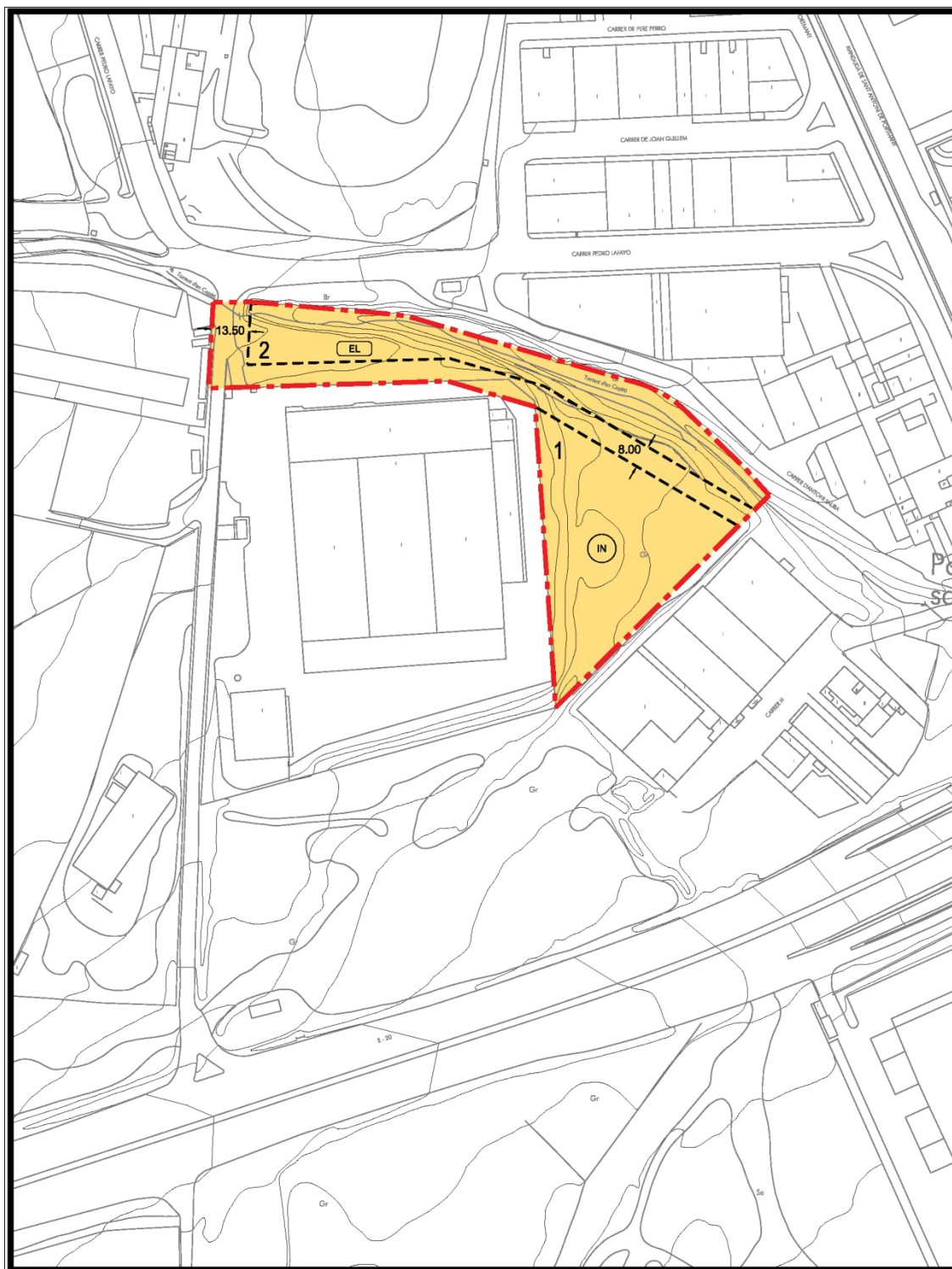
Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)
-------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	15,00%
---	--------





**03. UNIDAD DE ACTUACIÓN      CAN BUFI SUD**



FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 03 - CAN BUFI SUD

Situació:

Carrer Antoni Saura - E-20	Plànols: <b>0.3.4</b>
----------------------------	-----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació detallada com a sòl urbà per a ús industrial/serveis. Ordenació de la façana urbana cap a la E-20 per dignificar-la i intentar aprofitar el seu efecte mostrador.
Definició d'alineacions i rasants per prolongar el carre i eixamplament de l'actual carrer H. Dotació d'espais lliures públics perimetrals, front a l'autovia, a la cantonada de la rodona de la E-20 i al torrent den Capità.

Criteris de disseny i d'execució:

Les superfícies viàries actuals s'hi inclouen a l'ambit de l'actuació a efectes de la seva reurbanització integrada i coordinada amb la dels nous espais viaris.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall. El Projecte de compensació podrà admetre, sota justificació tècnica raonada i fonamentada, parcel·les existents legalment reconegudes per sota de la sup mínima exigida.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superficie mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	30,07%	6.770
1	Infraestructura torrent	0,06%	13
2-5	Espais lliures	5,68%	1.279
Subtotal usos no lucratius		35,80%	8.062

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
6	INDUSTRIA	IN	11.966		1,00	11.966	2	10,00
7	INDUSTRIA	IN	2.490		1,00	2.490	2	10,00
Subtotal usos lucratius		64,20%	14.455	0	1,00	14.455		

Total actuació	100,00%	22.517	14.455
----------------	---------	--------	--------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,6420
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	0,00

Ordenances de referència:

IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)
---

Ús global característic:

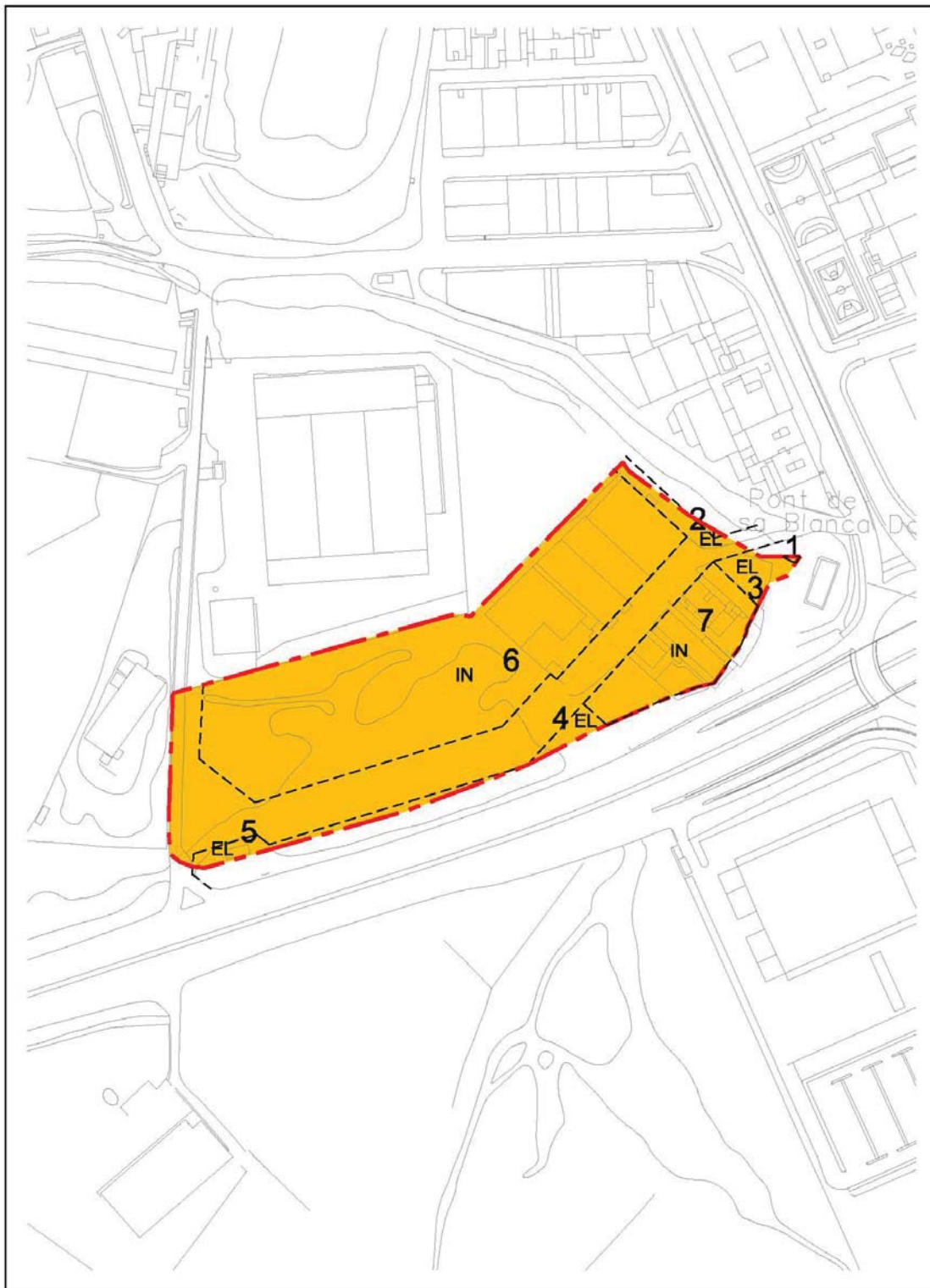
Secundari (IV) i Terciari (V)
-------------------------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	15,00%
---	--------





04. UNIDAD DE ACTUACIÓN      CAN BERNAT NORD

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 04 - CAN BERNAT NORD

Situació:

Avda. Sant Joan de Labritja - E-20

Plànols: **0.3.8**

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació urbana de l'àmbit, tot establint la vialitat que possibilita el funcionament de aquesta zona d'usos productius.

Obertura del vial existent cap a la Avda. Sant Joan, amb una secció transversal suficient pel trànsit d'un polígon industrial.

Criteris de disseny i d'execució:

Es completarà la dotació de serveis urbans mancant.

La secció transversal del nou tram de vial tindrà 16,00 m.

L'Estudi de Detall definirà les rasants.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	22,25%	4.164
-	Infraestructures	0,00%	
-	Espais lliures	0,00%	
Subtotal usos no lucratius		22,25%	4.164

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALÇADA	
1	INDUSTRIA	IN	1.906		1,00	1.906	2	10,00
2	INDUSTRIA	IN	12.647		1,00	12.647	2	10,00
Subtotal usos lucratius		77,75%	14.553	0	1,00	14.553		

Total actuació	100,00%	18.717
----------------	---------	--------

14.553
--------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,7775
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	0,00

Ordenances de referència:

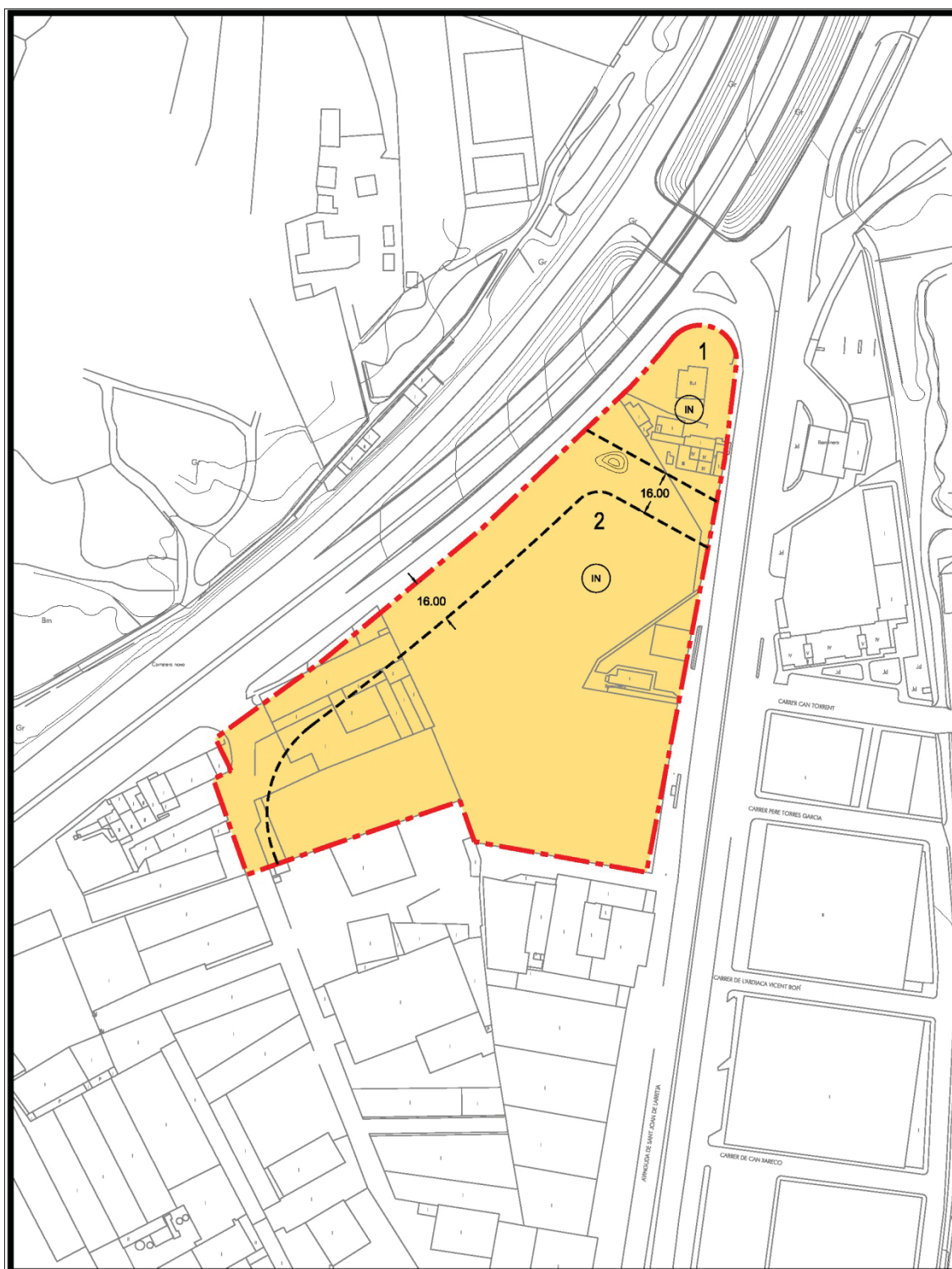
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)
---

Ús global característic:

Secundari (IV), Terciari (V)
------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	20,00%
---	--------



05. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BERNAT SUD

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 05 - CAN BERNAT SUD

Situació:

Avda. Sant Joan de Labritja - c/ Bartomeu Rosselló - E-20	Plànols: <b>0.3.8</b>
---	-----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació urbana de l'àmbit, tot establint la vialitat que possibilita el funcionament de aquesta zona d'usos productius. Constitució d'un 'area de port sec com a complement i recolzament de les activitats portuàries del Port d'Eivissa.
Prolongació del vial existent (Camí 1028) entre l'Avda. Sant Joan i el carrer Bartomeu Rosselló, amb una secció transversal acord amb el tipus de trànsit d'un polígon industrial.

Criteris de disseny i d'execució:

La secció transversal del nou tram de vial tindrà 20,00 m.
Es completarà la dotació de serveis urbans mancants al Camí 1028 fins a connectar amb l'Avda. Sant Joan,
Al manco un 40 % de la superfície neta de solars lucratius s'haurà de destinar a àrea comercial d'emmagatzematge de contenidors, vaixells i/o mercaderies (port sec).

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	11,76%	6.352
-	Infraestructura	1,45%	785
1-2	Espais lliures	8,39%	4.530
Subtotal usos no lucratius		21,60%	11.667

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALÇADA plantes	m
3	INDUSTRIA	IN	21.194		1,00	21.194	2	10,00
4	INDUSTRIA	IN	2.682		1,00	2.682	2	10,00
5	INDUSTRIA	IN	1.609		1,00	1.609	2	10,00
6	INDUSTRIA	IN	16.860		1,00	16.860	2	10,00
Subtotal usos lucratius		78,40%	42.346	0	1,00	42.346		

Total actuació	100,00%	54.013
----------------	---------	--------

42.346
--------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,7840
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)
---

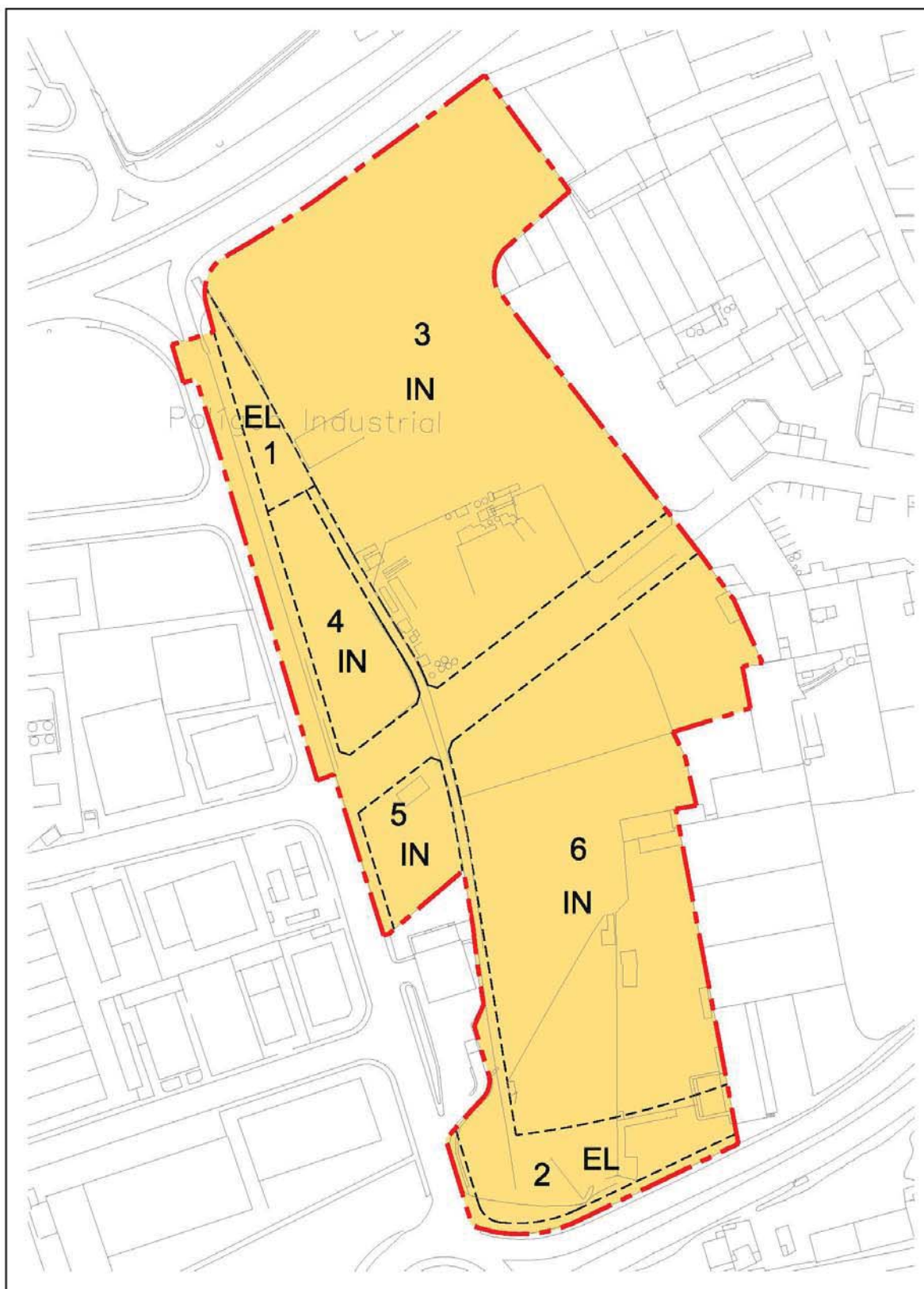
Ús global característic:

Secundari (IV) y Terciari (V)
-------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	20,00%
---	--------





## **2.4 Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbano**

Son las siguientes:

- 11 U.A. PERE MATUTES
- 12 U.A. MARENOSTRUM
- 13 U.A. ES PRATET
- 14 U.A. CAN CANTÓ
- 16 U.A. EIVISSA CENTRE
- 17 U.A. BESORA
- 18 U.A. SA JOVERIA
- 20 U.A. ALT-RETIR
- 21 U.A. CAN SANT
- 22 U.A. SA PUNTA
- 23 U.A. SA BASSA ROJA
- 24 U.A. TALAMANCA



## **11. UNIDAD DE ACTUACIÓN      PERE MATUTES**

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 11 - PERE MATUTES

Situació:

Avda. Pere Matutes Noguera, 66-80	Plànol: <b>0.3.7</b>
-----------------------------------	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

<p>Ordenació de l'àmbit de la unitat d'actuació amb la finalitat d'establir les connexions viàries cap al nord i cap a l'est per connectar amb la trama viària amb la antiga UA 18 "Es Viver". Establir un front edificat a l'Avda. Pere Matutes que millori la seva imatge urbana, ampliant la secció transversal.</p>
<p>Obtenció d'un equipament i un espai lliure públics de rang local.</p>

Criteris de disseny i d'execució:

<p>Es recull l'ordenació de la UA 17 del Pla General de 1987, incorporant la casa pagesa protegida. El front de l'Avda. Pere Matutes es regularà fins a obtenir una secció mínima de 22 metres. Aquesta reculada no afectarà a l'aprofitament lucratiu de cada parcel·la afectada. Es podrà incrementar proporcionalment, si escau, l'ocupació màxima necessària per tal de mantenir el sostre edificat i mitjançant un Estudi de Detall. Es canvia la posició relativa de l'equipament per la de l'espai lliure per tal de que aquest ocupi la cantonada i doni front a dos carrers, tot seguint el criteri de la Revisió del PGOU en relació a la posició urbana dels espais lliures.</p>
<p>Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atenent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA.</p>

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
1	Equipaments públics	16,41%	5.035
-	Xarxa viària	14,19%	4.355
2	Espais lliures	16,43%	5.040
Subtotal usos no lucratius		47,03%	14.430

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Inclouent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
	USOS LUCRATIUS(fons en gris)				m2c/m2	m2c	plantes	m
1	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	5.035	-	1,71	8.631	4	13,00
3	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	16.250	241	1,71	27.855	B+3	13,00
Subtotal usos lucratius:		52,97%	16.250	241	1,71	27.855		
Total actuació		100,00%	30.680			36.486		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,9079
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	241
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	78,55
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

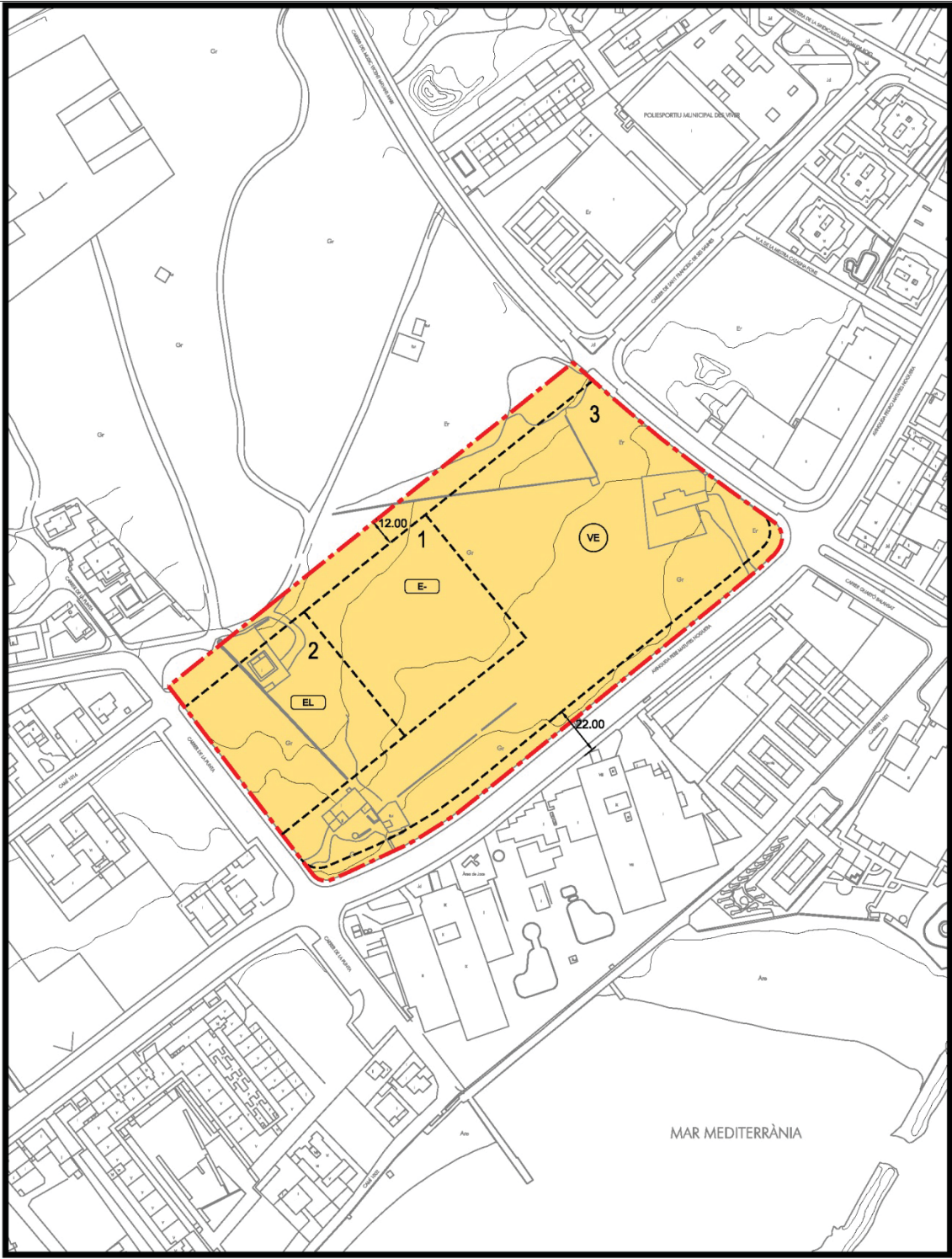
EO-4 (Plurifamiliar aïllada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)
---

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	10,00%
---	--------



12. UNIDAD DE ACTUACIÓN      MARENOSTRUM

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 12 - MARENOSTRUM

Situació:

Avda. Pere Matutes Noguera, 94-102	Plànol: <b>0.3.3</b>
------------------------------------	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació de l'àmbit de la unitat d'actuació amb la finalitat d'establir les connexions viàries cap al nord-est i sud-oest millorar façana urbana de l'Avda. Pere Matutes donant-li continuïtat amb la secció transversal de 22 m.
Obtenció d'un equipament públic de rang local i sòl per habitatge protegit

Criteris de disseny i d'execució:

Es recull l'ordenació de la UA 14.1 del Pla General de 1987, incorporant la construcció pagesa protegida. Continuïtat de la trama viària perimetral existent. Reculada davant l'Avda. Pere Matutes per obtenir una secció mínima de 22 metres. Aquesta reculada no afectarà a l'aprofitament lucratiu de cada parcel·la afectada, podent incrementar proporcionalment, si escau, l'ocupació màxima necessària per tal de mantenir el sostre edificat de cada parcel·la afectada. Creació de connectivitat Avda Pere Matutes Noguera amb carrers Ant Machado i Manuel de Falla.
Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atinent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA.
Els carrers transversals tindran una amplària de 18 m i 12m.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
1	Equipaments públics	19,25%	7.569
-	Xarxa viària	23,54%	9.258
2	Espais lliures	0,00%	
Subtotal usos no lucratius		42,79%	16.827

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
	USOS LUCRATIUS(fons en gris)				m2c/m2	m2c	plantes	m
1	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	7.569	-	1,60	12.110	4	13,00
3	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	18.331	232	1,54	28.230	B+3+A	15,00
4	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	4.166	52	1,40	5.833	B+3+A	15,00
Subtotal usos lucratius:		57,21%	22.497	284	1,51	34.063		
Total actuació		100,00%	39.324			46.173		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%
--------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,8662
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	284
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	72,22
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

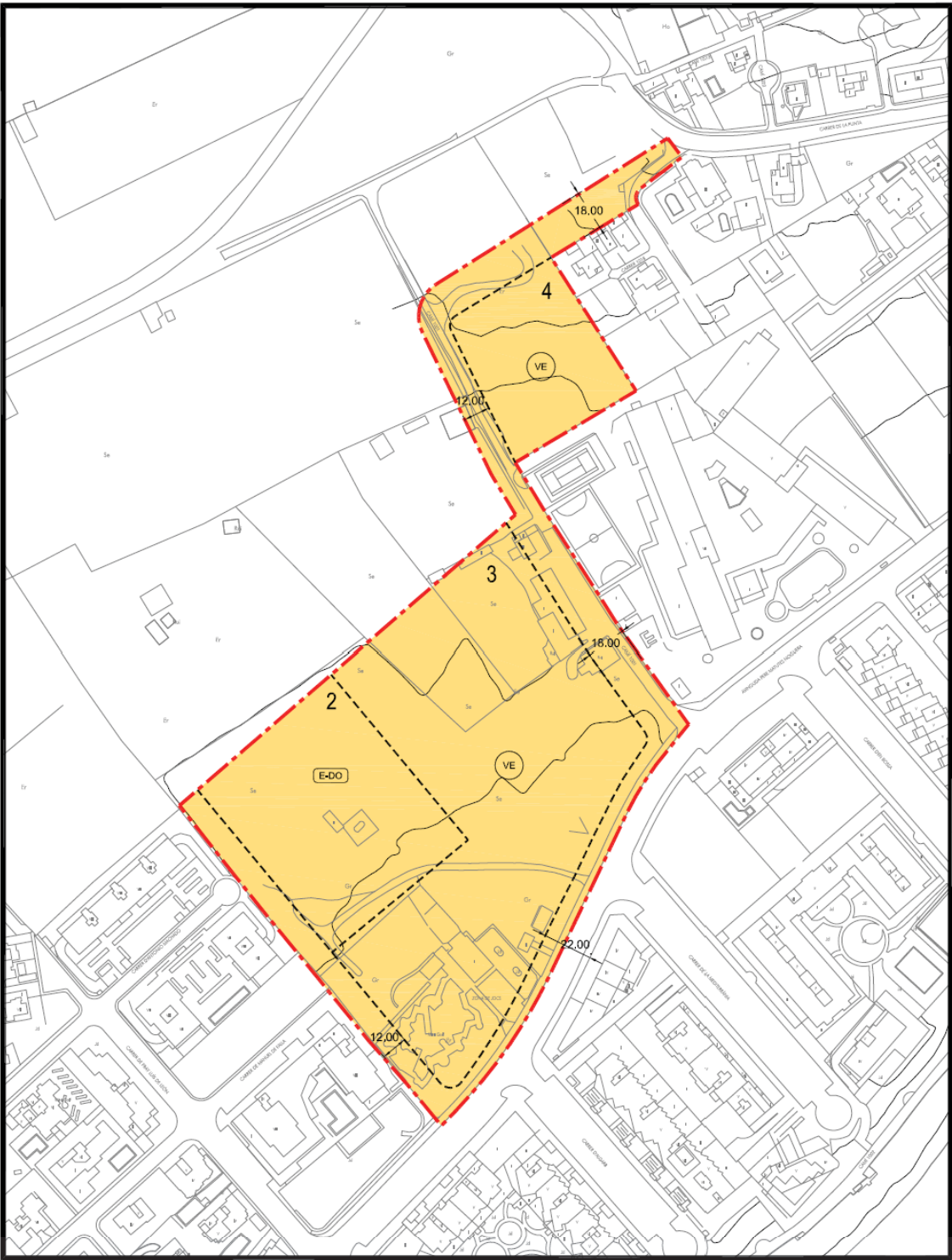
EO (Plurifamiliar aïllada) i E (Equipaments)
--

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	15,00%
---	--------





13. UNIDAD DE ACTUACIÓN ES PRATET

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 13 - ES PRATET

Situació:	
Camí den Murtera (Joan Castelló) - C/ Pere Francès - C/ Josep Ribas	Plànol: <b>O.3.9</b>

Descripció, justificació i objectius:
Rematat dels mages urbans a la zona nord de l'eixample, amb obertura de vials i implantació d'un gran equipament públic, ampliació de la zona verda de l'antiga plaça de toros habitatges i aparcaments subterranis.
Definició de la façana urbana cap al gran espai lliure de les Feixes del Prat de Vila al llarg del Camí den Murtera. Adaptació al Decret 1/2007 per tal de garantir i respectar la gestió del futur àmbit de Ses Feixes des Prat de Vila.

Criteris de disseny i d'execució:
El viari el forma una via de nova creació al llarg del Camí den Murtera, que enllaci l'Avda Santa Eulària amb l'Avda. Ignasi Wallis i les prolongacions dels carrers Menorca, Cabrera, Gaspar Puig i Josep Maria Quadrado. Es crearà un carrer de vianants des del carrer Pere Francès.
Es completarà, si escau, la dotació de serveis urbans mancant als vials existents on cal connectar el nou viari.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall. Els vols també seran objecte d'anàlisi en l'Estudi de Detall.
L'ordenació edificatòria haurà de contemplar mesures derivades del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

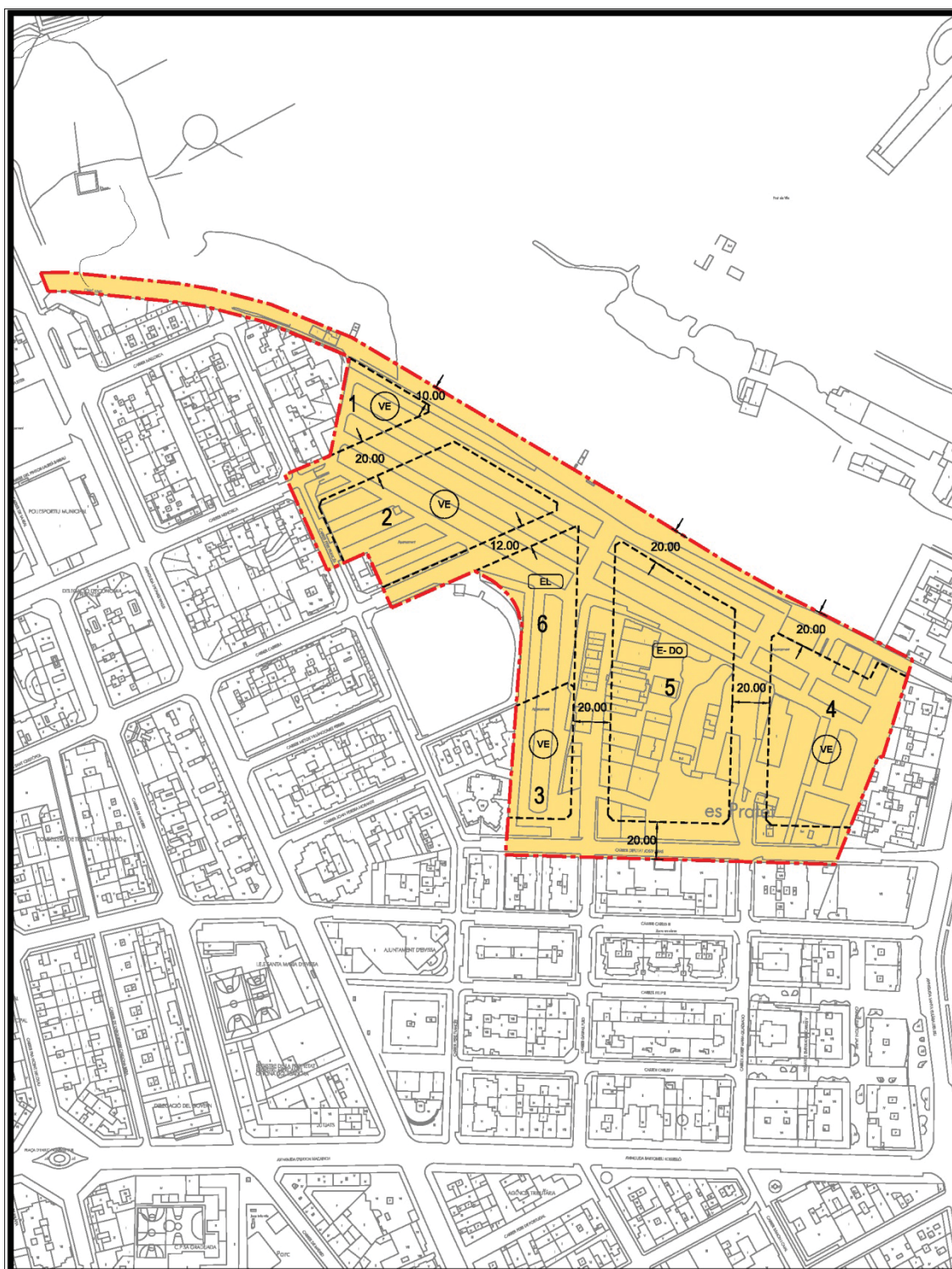
Condicions d'aprofitament urbanístic:			
núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
2	Equipaments públics	18,73%	8.631
-	Xarxa viària	43,96%	20.256
1	Espais lliures	6,17%	2.844
Subtotal usos no lucratius		68,86%	31.731

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALÇADA	
							plantes	m
2	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-DO	8.631	-	1,60	13.810	4	13,00
3	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	1.355	45	4,49	6.083	B+4+A	16,00+3,00
4	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	5.319	131	3,60	19.136	B+4+A	16,00+3,00
5	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	2.149	59	1,20	8.441	B+4+A	16,00+3,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	5.528	110	1,20	17.086	B+4+A	16,00+3,00
Subtotal usos lucratius:		31,14%	14.351	345	3,54	50.746		
Total actuació		100,00%	46.082			64.556		

Sistema d'actuació:	Paràmetres globals d'aprofitament:
COMPENSACIÓ	Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2): <b>1,1012</b>
Iniciativa de gestió / planejament:	Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges): <b>345</b>
INICIATIVA PRIVADA	Densitat residencial màx. (habitatges/Ha): <b>74,87</b>
ESTUDI DE DETALL	Índex d'intensitat turística (places/m2 solar): <b>-</b>
Programació:	Ordenances de referència:
1er QUATRIENI	EO (Plurifamiliar aïllada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)
Reserva d'habitatge protegit:	Ús global característic:
30,00%	Residencial Plurifamiliar (II)
	Cessió d'aprofitament lucratiu:
	Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: <b>20,00%</b>





14. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN CANTÓ

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 14 - CAN CANTÓ

Situació:

Avda. de la Pau - Avda. Sant Josep - Carrer des Jondal	Plànol: O.3.6
--	---------------

Descripció, justificació i objectius:

Establir un àmbit de transició entre l'intensitat de l'Eixample i la zona residencial de Ca n'Escandell. La densitat residencial i edificatòria, i l'altura de coronació, devalla en allunyar-se de l'Avda. de la Pau.
Completar la definició de la façana urbana de les avingudes de la Pau i San Josep, tot creant un focus d'intensitat urbana a la rodona amb edificació d'eixample alineada, amb baixos comercials o terciaris, conformant una plaça pública que s'enllaça amb el viari de Ca n'Escandell.
Prolongar el carrer des Jondal arribant fins l'Avda. de la Pau perquè el barri de Ca n'Escandell tingui la accessibilitat que cal amb el centre de Vila.

Criteris de disseny i d'execució:

S'haurà de traslladar a càrrec d'aquesta actuació el camp de fútbol existent (amb els seus vestuaris annexes) reconstruint-ho al Sector de Sòl Urbanitzable 17.2 Est o a un altre solar de domini públic facilitat per l'Ajuntament.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.
S'hauran de real·lotjar el habitants existents, si compleixen les condicions legals exigides.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
1	Equipaments públics	7,75%	3.012
-	Xarxa viària	24,91%	9.682
3	Espais lliures	13,82%	5.371
Subtotal usos no lucratius		46,48%	18.065

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió  
(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
1	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	3.012	-	2,47	7.439	4	13,00
2	HAB. PLURIFAMILIAR	EX-5	11.274	197	3,03	34.182	B+4+A	16,00 + 3,00
	HAB. PLURIFAMILIAR							
4	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	1.761	17	1,20	2.113	4	13,00
5	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	1.393	13	1,20	1.671	4	13,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	6.378	63	1,20	7.653	4	13,00
Subtotal usos lucratius:		53,52%	20.805	290	2,19	45.619		
Total actuació		100,00%	38.870			53.058		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%
--------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	1,1736
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	290
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	74,61
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

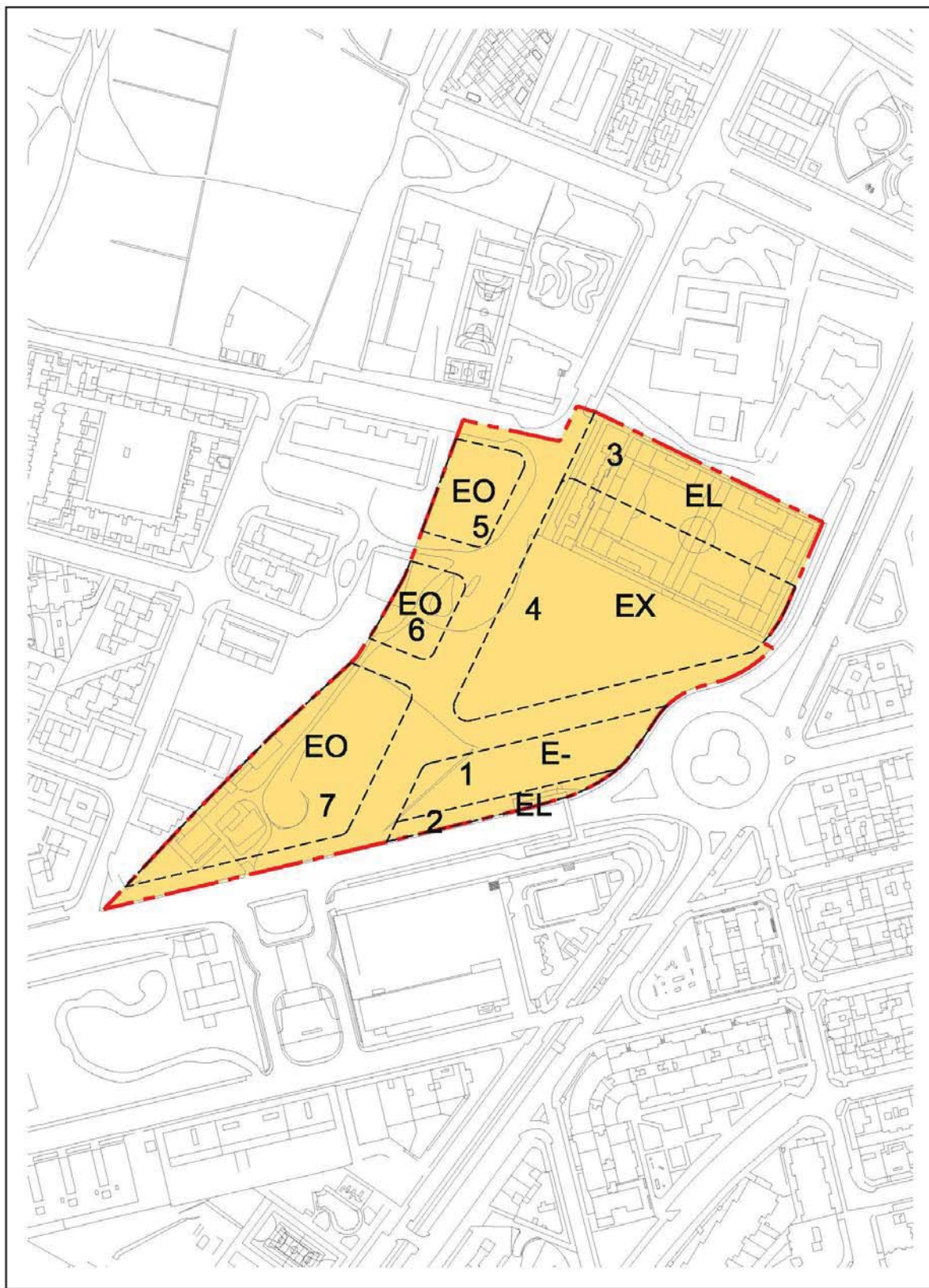
EO (Plurifamiliar aïllada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)
--

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	20,00%
---	--------





16. UNIDAD DE ACTUACIÓN EIVISSA CENTRE

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 16 - EIVISSA CENTRE

Situació:

C/ Isidor Macabich-Madrid, C/Canàries-Vicent Serra, Passeig Abel Matutes Juan	Plànols: <b>O.3.5</b> <b>O.3.9</b>
---	------------------------------------

Descripció, justificació i objectius:

Es tracta d'una actuació casi acabada en allò que respecta a l'obtenció de sòl i real·lotjament, i que cal ultimar amb sense perjudici de les disputes judicials que es duuin a terme en relació a l'empar legal de la delimitació d'unitats d'actuació discontinües. A aquest efecte cal dir que la l'art. 73.3 de la LOUS permet explícitament la delimitació d'actuacions urbanístiques discontinües a sòl urbà.

Criteris de disseny i d'execució:

Vegeu les condicions d'aprofitament al document de la Modificació Puntual del PGOU "Eivissa Centre" aprovat definitivament el 31/08/2007 (BOIB 04/09/2007), en tot allò que encara sigui aplicable.
Les petites diferències d'aprofitament que es recullen a aquesta fitxa es deuen a l'ajust de les esmentades condicions a les medicions efectuades damunt la nova cartografia de base.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	m2
2-4	Equipaments públics	42,54%	9.273
-	Xarxa viària	22,70%	4.949
1	Espais lliures	11,47%	2.500
Subtotal usos no lucratius		76,71%	16.722

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALÇADA plantes m	
2	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	2.073	-	5,64	11.700	6	22,00
3	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	1.019	-	5,89	6.000	6	22,00
4	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-DO	6.181	-	1,60	9.890	4	15,00
5	HAB. PLURIFAMILIAR	VE-1	1.674	78	5,25	8.789	B+5+A	19,00+3,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR	VE-2	933	44	6,10	5.690	B+5+A	19,00+3,00
7	HAB. PLURIFAMILIAR	VE-3	2.470	132	4,00	9.880	B+6	22,00
Subtotal usos lucratius:		23,29%	5.077	254	4,80	24.359		
Total actuació		100,00%	21.799			51.949		

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	1,1174
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	254
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	116,52
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

EO (Plurifamiliar aïllada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)
--

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	100,00%
---	---------

La regulación pormenorizada de las condiciones de parcelación, forma y posición, y aprovechamiento se recoge en el cuadro siguiente:

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN							
U.A. EIVISSA CENTRE			VOLUMETRÍA ESPECÍFICA			EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES
			VE-1	VE-2	VE-3	E	EL
parcelación	Superficie	m²	300	300	400	300	-
	Frente	m	12,00	12,00	14,00	10,00	-
Forma y posición	Prof edificable plantas piso	m	13,00	13,00	-	(i)	-
	Alt reguladora	pl	B+5+A	B+5+A	B+6	(i)	B
		m	20+3	20+3	23	(i)	3,50
	Alt total	m	-	-	-	(i)	-
	Alt libre máx plantas piso	m	3,00	3,00	3,00	(i)	-
	Alt planta baja	m	3,00-4,00	3,00-4,00	3,00-4,00	(i)	-
	Ocupación Pbaja	%	100,00	100,00	100,00	100,00	5,00
	Ocupación Ppisos	%	100,00	100,00	-	(i)	-
	Separación a fachada	m	0,00	0,00	-	(i)	-
	Separación linderos laterales	m	0,00	0,00	-	(i)	-
	Separación lindero fondo planta pisos	m	-	-	5,00	(i)	-
	Separación entre edificios	m	-	-	-	(i)	-
	Vuelo máx s/ dominio público	m	0,80	0,80	0,80	-	-
	Tipología edificatoria		Alineación vial	Alineación vial	Libre	Libre	Libre
aprovechamiento	Edificabilidad máx.	m²c/m²	-	-	4,00	(i)	0,05
	Int uso residencial	m²/viv	21,00	21,00	18,00	-	-
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar			Equipamiento	Esp libre
	Régimen compatibilización usos		Zona EX			Zona E	Zona EL

(i) Zona de Equipamiento: las condiciones de posición serán libres  
La **altura máx** será al mayor de las alturas reguladoras de la zona de ordenanza lucrativa circundante.  
La **sup edificable máx.** será la que resulte de aplicar sobre la parcela los parámetros de edificación de la zona de ordenanza lucrativa circundante de mayor intensidad edificatoria, con un mínimo absoluto de 1,60m²/m².  
A estos efectos se considera **circundante**, tanto las parcelas lindantes como las separadas por viario o espacio libre público.  
En todo caso, la superficie edificada máx de cada parcela de equipamiento no podrá sobrepasar la cifra absoluta indicada por el Plan General en la ficha de condiciones de ordenación





17. UNIDAD DE ACTUACIÓN      BESORA

Situació:

C/ Besora-Venta dels Cavallers	Plànol: <b>O.3.6</b>
--------------------------------	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació de la major part de l'illeta que encara no està edificada. Obtenció de sòl per un equipament públic i creació d'un espai lliure públic en la cantonada dels carrers Venta dels Cavallers i Besora.

Criteris de disseny i d'execució:

En nou espai lliure tindrà el caràcter de plaça urbana com a antesala del nou equipament i rematada de la perspectiva del carrer Buscastell.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
1	Equipaments públics	22,53%	1.193
-	Xarxa viària	4,83%	256
7	Espais lliures	11,16%	591
Subtotal usos no lucratius		38,53%	2.040

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
	USOS LUCRATIUS (fons en gris)				m2c/m2	m2c	plantes	m
1	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	1.193	-	1,60	1.909	3	10,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-3	3.255	25	0,90	2.930	3	10,00
Subtotal usos lucratius:		61,47%	3.255	25	0,90	2.930		
Total actuació		100,00%	5.295			4.838		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%
--------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,5533
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	25
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	47,21
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

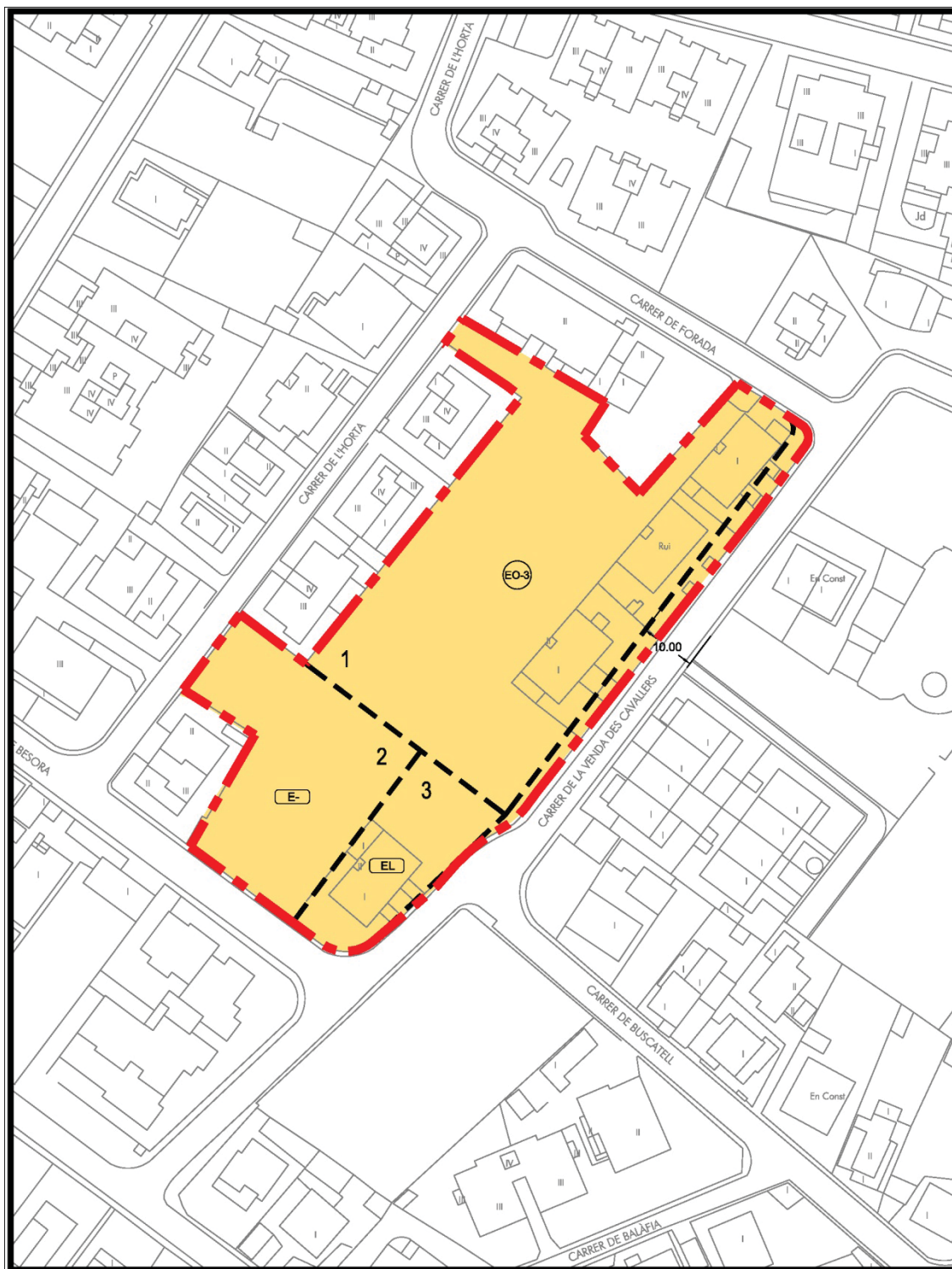
EO (Plurifamiliar aïllada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)
--

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	15,00%
---	--------



18. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA JOVERIA

Situació:

SA JOVERIA (Avda. de la Pau - Carrer Corona - Circumval·lació E20)	Plànols: <b>0.3.4</b> <b>0.3.5</b>
--	------------------------------------

Descripció, justificació i objectius:

Ampliació de l'Hospital Insular de Can Misses, i creació d'un gran equipament administratiu públic i altres equipaments menors, tot complementats amb ús residencial plurifamiliar.
Desenvolupar l'estructura general del territori que dissenya per aquesta àrea la Revisió del PGOU (plànol O.1) i la trama viària corresponent a l'objectiu de l'actuació.

Criteris de disseny i d'execució:

L'ordenació es fonamenta i desenvolupa l'estructura general del territori de la Revisió del PGOU (plànol O.1) i haurà d'establir una continuïtat viària entre els barris confinats. Els espais per vianants tindran l'amplària suficient per a permetre alineacions d'arbrat.
Els dades d'aprofitament es recullen en aquesta fitxa de característiques. La resta de paràmetres de forma i posició de l'edificació es determinaran mitjançant Estudis de Detall l'àmbit dels quals serà com a mínim una illeta sencera.
El règim de compatibilització d'usos serà el de la zona d'ordenança EO (per als solars d'ús residencial) i Zona E (per als solars restants).
Només s'executarà el viari assenyalat al plànol de la Memòria de Gestió. La franja dibuixada perimetralment al hospital pel nord-oest i nord-est només té caràcter de reserva de sòl per a viari futur. La seva execució no està inclosa en aquesta actuació.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
1 a 4	Equipaments públics	58,84%	73.813
-	Xarxa viària (reserva)	10,72%	13.453
-	Xarxa viària	13,74%	17.235
-	Espais lliures	0,00%	0
Subtotal usos no lucratius		83,31%	104.501

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALÇADA	
							plantes	m
1	EQ. SANITARI PÚBLIC (AMPLIACIÓ HOSPITAL)	E-SA	40.000	-	1,60	64.000	5	22,00
1 bis	EQ. SANITARI PÚBLIC (AMPLIACIÓ HOSPITAL)	E-SA	997	-	1,60	1.595	4	16,00
2	EQ. SANITARI-ASSISTENCIAL PÚBLIC	E-AS	15.256	-	1,60	24.410	3	12,00
3	EQ. DOCENT PÚBLIC	E-DO	7.850	-	1,60	12.560	4	16,00
4	EQ. ADMINISTRATIU PÚBLIC	E-AP	9.710	-	1,60	15.536	4	16,00
5	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU I COMERCIAL	VE	3.237	-	1,00	3.237	4	16,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	12.889	161	1,60	20.622	5	17,00
7	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	4.814	60	1,60	7.702	5	17,00
Subtotal usos lucratius			16,69%	20.940	221	1,5072	31.562	
Total actuació			100,00%	125.441			149.663	

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%
--------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,2516
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	221
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	17,62
Índex d'intensitat residencial (m2 solar/hab):	80,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

EX (Plurifamiliar) i E (Equipaments), desenvolupant-se com a VE (volumetria específica).
--

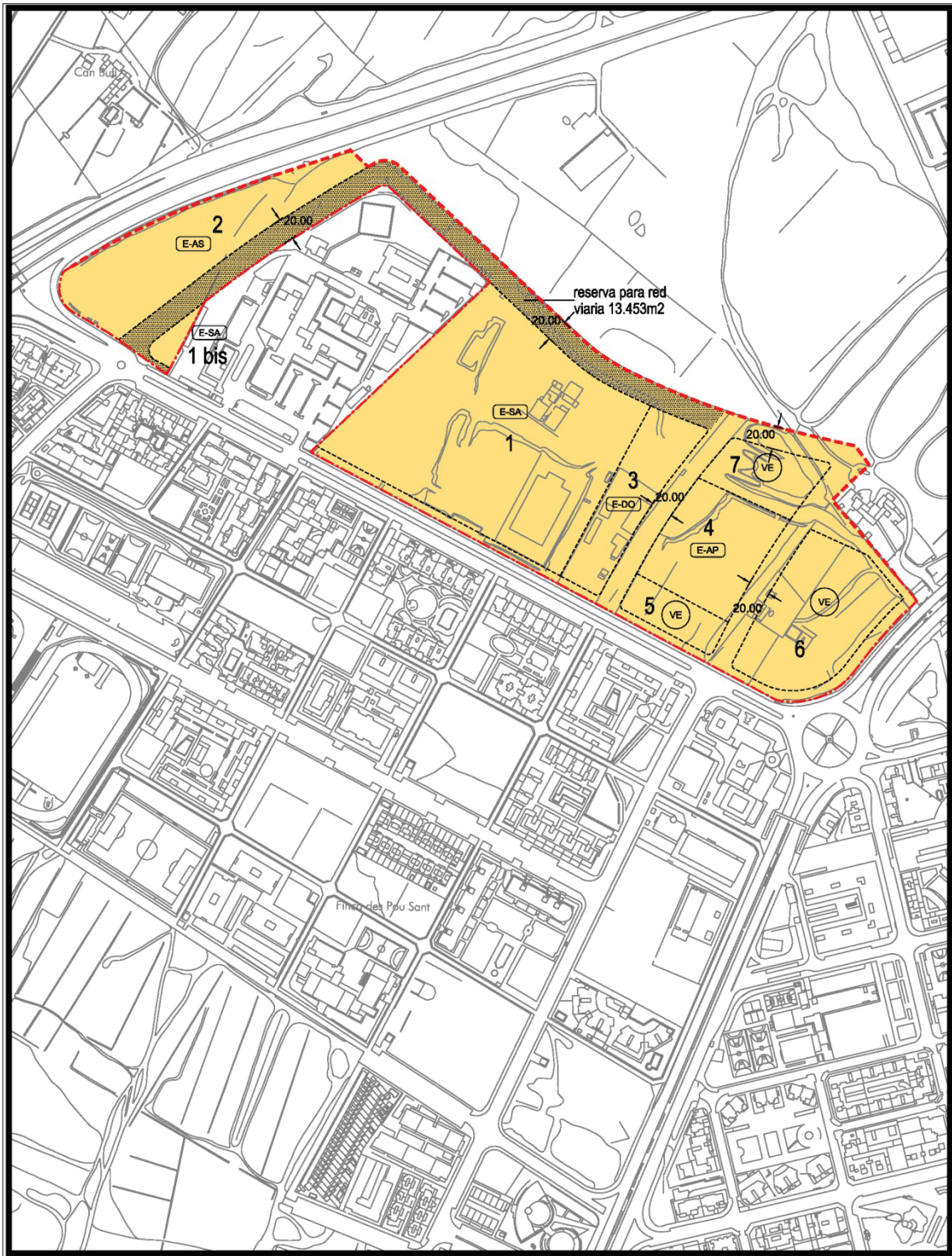
Ús global característic:

Equipaments (VI) i Habitatge Plurifamiliar (II)
---

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	15,00%
---	--------





20. UNIDAD DE ACTUACIÓN ALT-RETIR

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 20 - ALT-RETIR

Situació:

Carrer Alt-carrer Retir (Sa Penya)

Plànol: 0.3.10

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació de l'estructura parcel·lària i edificatoria a fi de garantir una densitat raonable i unes condicions d'habitabilitat d'acord amb els mínims legals.

Millora de l'espai de domini públic mitjançant la re-urbanització dels carrers Alt i Retir. Construcció d'un nou equipament local. Construcció d'habitatges protegits. Esponjament puntual al marge Est de l'actuació en consonància amb l'espai lliure del Mirador Broner

Críteris de disseny i d'execució:

El Projecte de Rehabilitació contemplarà les aliniacions reials i la distribució concreta de l'edificabilitat entre les parcel·les resultants.

Les dades d'aprofitament es recullen en aquesta fitxa de característiques. La resta de paràmetres de forma i posició de l'edificació es determinaran mitjançant la secció carcterística del PEPRi i la Modificació Puntual.

L'ordenació de detall procurarà reproduir la fragmentació dels fronts de façana i del volum edificat, en general.

Tots el habitatges hauràn d'estar sotmessos a algun règim de protecció pública. El desenvolupament de la UA permetrà el reallotjament de la població afectada.

La resolució arquitectònica de la UA haurà de ser sensible als condicionants derivats de la catalogació patrimonial de l'àmbit, (actualment la protecció establerta és de tipus "ambiental", grau 3, segons el PEPRi). En tot cas i amb caràcter complementari, s'hauran de respectar les condicions tipològiques del PEPRi.

La viabilitat dels equipaments i altres instal·lacions previstes, queden supeditades a l'elaboració, la presentació i l'aprovació per la CIOTUPHA, d'un estudi històric i arqueològic l'objectiu prioritari del qual sigui la recuperació de les estructures arquitectòniques originals i el seu manteniment i consolidació, eliminant les reformes contràries a l'esperit del conjunt, i abordant finalment l'estudi de nous usos adaptats a la realitat. Aquestes actuacions no es podran iniciar fins que es verifiqui l'aprovació de l'esmentat estudi.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	13,75%	179
-	Xarxa viària	57,53%	749
-	Espais lliures	0,00%	0
Subtotal usos no lucratiu		71,27%	928

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
-	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	374	12	2,07	774	(*)	(*)
Subtotal usos lucratiu				12	2,07	774	(*) Ver regulació PEPRi y su Modificació Puntual	
Total actuació								

100,00%

1.302

774

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA(AJUNTAMENT)

Programació:

1er QUATRIENI

Reserva d'habitatge protegit:

100,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx (m2c/m2): 0,5946

Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges): 12

Índex d'intensitat residencial (m2 solar/hab): 92,17

Índex d'intensitat turística (places/m2 solar): -

Ordenances de referència:

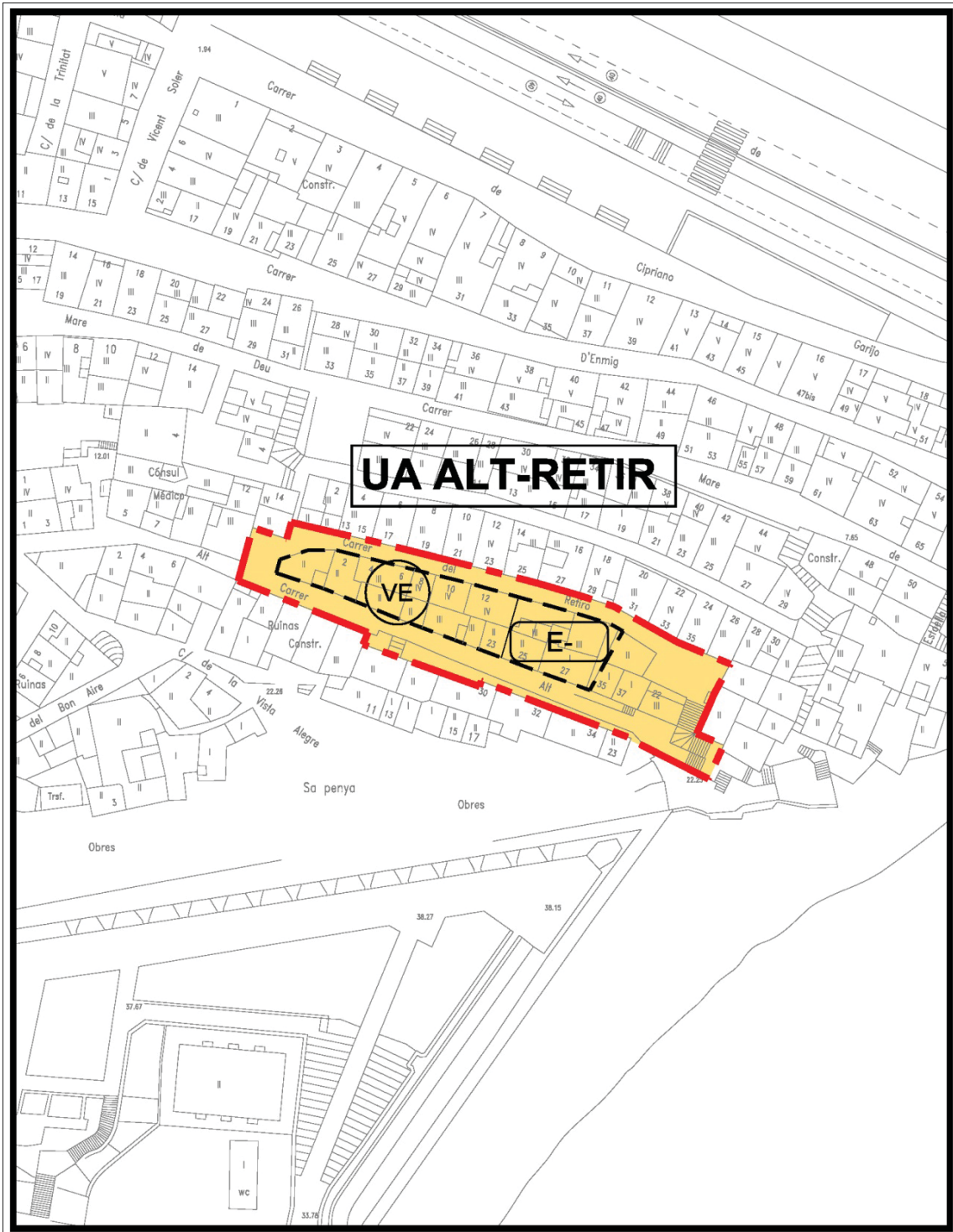
E (Equipaments), desenvolupant-se com a VE (volumetria específica).

Ús global característic:

Habitatge plurifamiliar (II) i Equipaments (VI)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: 100,00%





21. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN SANT

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 21 - CAN SANT

Situació:	
Avda. Sant Josep - E-20 - C/ Ca n'Escandell - C/ Atzaró	Plànol: 0.3.2

Descripció, justificació i objectius:
Completar la trama urbana d'aquesta àrea de Can Sant tot integrant-la amb la del barri de Ca n'Escandell. La prolongació del carrer d'Es Figueras estructura tota l'àrea i l'articula amb les prolongacions dels carrers d'Atzaró i d'Es Canar. Definició de la façana urbana cap a la E-20. Es preserva el caràcter unifamiliar de la punta oest (E-20 / Avda. Sant Josep).
Dotar d'un equipament públic de referència a la zona, recolzat amb un espai lliure públic que l'enllaça visualment amb l'Avda. Sant Josep i que està flanquejada per edificació alineada a vial amb una certa intensitat residencial i usos complementaris a la planta baixa, tot donant sentit urbà a l'acabament del carrer d'Es Canar i delimitant urbanísticament el triangle oest destinat a habitatge unifamiliar.

Críteris de disseny i d'execució:
L'ús concret de l'equipament no es concreta i es podrà determinar en el moment de la seva construcció. Inicialment es conceptua com a docent.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall. Els nous vials perllonguen les alineacions existents, però el seu disseny haurà complir les normes d'urbanització, en particular en allò referent a les voreres. Sempre que sigui possible, s'arbraran les voreres.
Els habitatges afectats s'hauran de realitzar dins el propi àmbit amb les garanties que determina la legislació.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
7	Equipament públic	14,24%	4.629
-	Xarxa viària	27,02%	8.784
8-9	Espais lliures	5,93%	1.927
Subtotal usos no lucratiu		47,18%	15.339

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
1	HAB. PLURIFAMILIAR AÏLLAT	EO-4	6.945	69	1,20	8.334	4	13,00
2	HAB. PLURIFAMILIAR AÏLLAT	EO-4	3.154	31	1,20	3.785	4	13,00
3	HAB. PLURIFAMILIAR AÏLLAT	EO-4	4.062	40	1,20	4.874	4	13,00
4	HAB. PLURIFAMILIAR AÏLLAT	EO-4	1.598	15	1,20	1.918	4	13,00
5	HAB. PLURIFAMILIAR AÏLLAT	EO-3	560	4	0,90	504	3	10,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR ENT. MITGERES	EX-4	852	26	3,93	3.342	B+3+A	13,00+3,00
Subtotal usos lucratiu		52,82%	17.171	185	1,33	22.757		

Total actuació	100,00%	32.510	38.097
----------------	---------	--------	--------

Sistema d'actuació:
COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:
INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL

Programació:
2n QUATRIENI

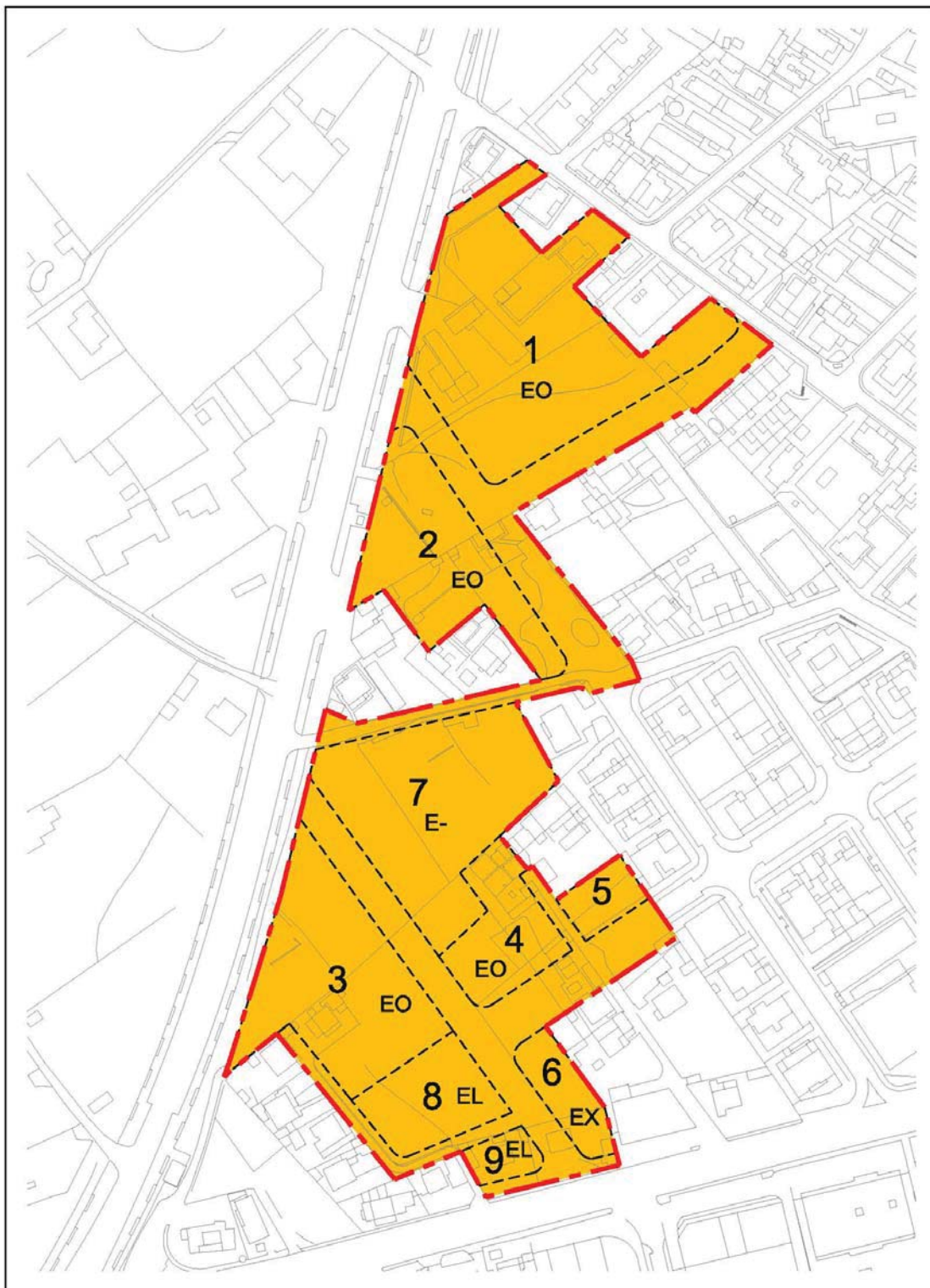
Reserva d'habitatge protegit:
30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:	
Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,7000
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	185
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	56,91
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:
EO-4 , EO-3 (Plurifamiliar aïllada) i EX-4 (Plurifamiliar alineada).

Ús global característic:
Residencial Plurifamiliar (II) i Unifamiliar (I)

Cessió d'aprofitament lucratiu:	
Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	20,00%



22. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA PUNTA

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 22 - SA PUNTA

Situació:

Carrer Sa Punta - Avda. Pere Matutes Noguera

Plànol:0.3.7

Descripció, justificació i objectius:

Reconfigurar l'ordenació actual passant l'espai lliure públic a la primera línia de mar. Es manté l'obertura visual des de l'avinguda Pere Matures cap a la mar.

Les parcel·les lucratives actuals s'allunyen de la mar i eviten la servitud de protecció de costes que actualment les fa pràcticament inedificables. Així mateix la nova parcel·la lucrativa es projecta com a façana de l'avinguda permetent un espai d'aparcament públic que marca l'obertura cap a la mar.

Críteris de disseny i d'execució:

L'espai lliure públic s'integra en el passeig marítim. El disseny de l'aparcament públic permetrà l'accés a la parcel·la de primera línia confinant pel sud-oest. L'espai viari lateral es configura com a passeig per vianants que enllaça el passeig marítim amb l'avinguda sense discontinuïtat. La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall. Les superfícies de domini públic existents es subroguen per les noves superfícies de domini públic resultants, les quals són objecte de nova urbanització a càrrec de l'actuació.

Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atenent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA.

Aquest àmbit està afectat per la Servitud de protecció de l'art 25 de la llei de Costes, sent prohibit qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitació. Les edificacions existents compliran allò disposat en la DT4a de la Llei de Costes.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	19,25%	903
3	Infraestructura aparcament	24,77%	1.162
2	Espais lliures	29,03%	1.362
Subtotal usos no lucratius		73,06%	3.426

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
1	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	1.263	12	1,20	1.516	4	13,00
Subtotal usos lucratius		26,94%	1.263	12	1,20	1.516		
Total actuació		100,00%	4.690			1.516		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA  
ESTUDI DE DETALL

Programació:

2n QUATRIENI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):0,3233

Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):12

Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):25,59

Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):-

Ordenances de referència:

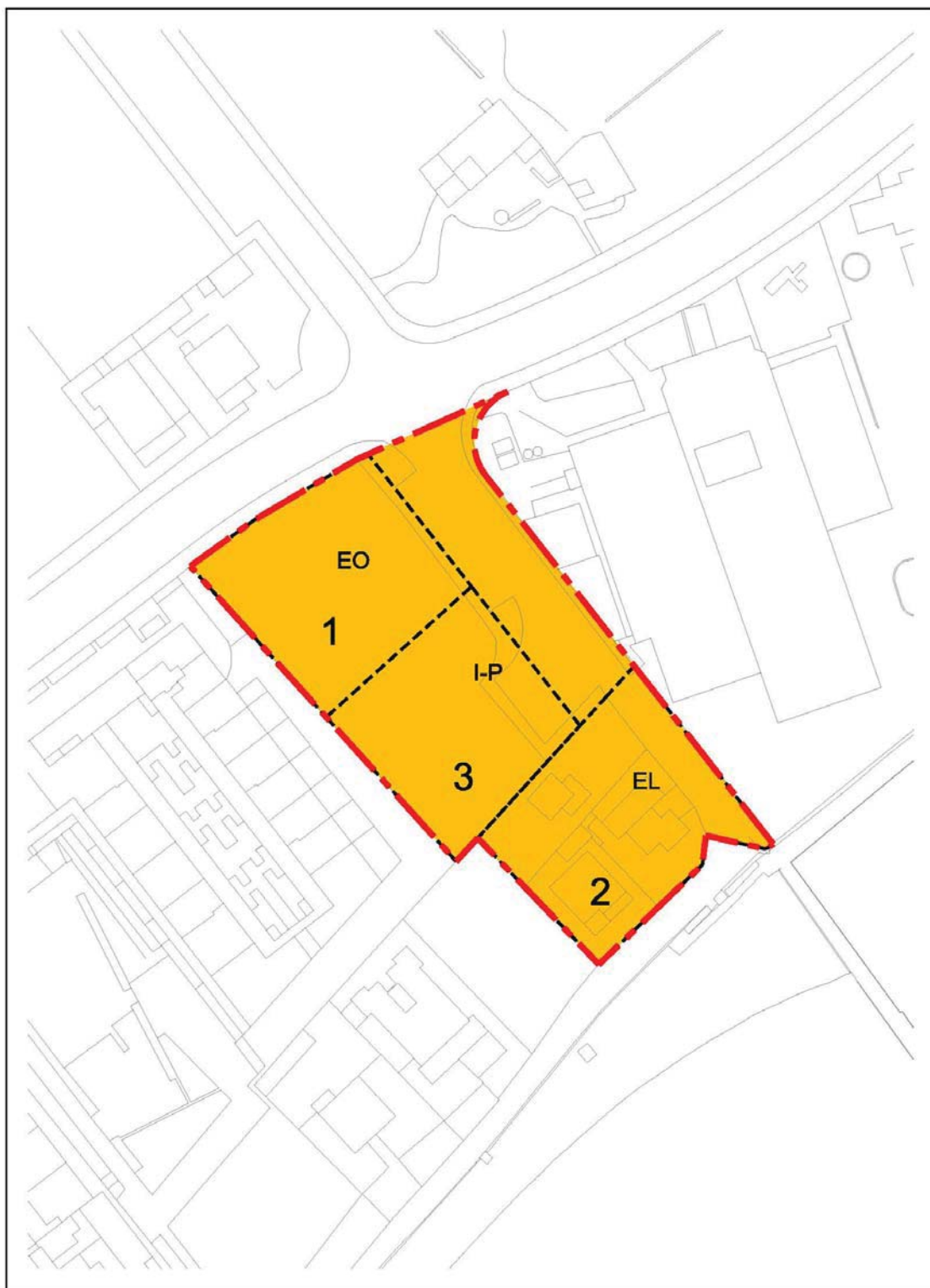
EO-4 (Plurifamiliar aïllada)

Ús global característic:

Residencia Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:20,00%



23. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA BASSA ROJA

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 23 - SA BASSA ROJA

Situació:

Carrer Portinatx - Carrer Llabritja	Plànol: <b>O.3.6</b>
-------------------------------------	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

<i>Prolongació del carrer Sa Bassa Roja entre els carrers Portinatx i Llabritja per trencar la gran illeta allargada que constitueix una gran barrera urbanística d'uns 240 m de llargària.</i>
<i>Creació d'una plaça pública que articula l'encontre entre els tres carrers. Eixamplament dels tres carrers per peremetre la suficient amplària de voreres i incorporar aparcament al viari. Aquest espai esdevindrà un punt focal del barri degut a la absència de places públiques.</i>

Criteris de disseny i d'execució:

<i>La nova plaça ha de dur suficient arbrat i zona d'ombra.</i>
<i>Els espais viaris es dissenyaran en continuïtat amb els carrers existents. Duran en allò possible el corresponent arbrat d'alineació.S'han de reposar els paviments danyats tot donant continuïtat a les capes de rodadura de l'asfalt.</i>
<i>Cal real·lotjar els possibles moradors dels habitatges existents dins el propi àmbit d'actuació.</i>

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima							
		%	m2						
-	Equipaments públics	0,00%	0						
-	Xarxa viària	16,06%	794						
1	Espais lliures	20,14%	996						
Subtotal usos no lucratius		36,20%	1.790	incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió					
núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALÇADA		
							plantes		m
2	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	3.155	31	1,20	3.786	4		13,00
Subtotal usos lucratius		63,80%	3.155	31	1,20	3.786			
Total actuació		100,00%	4.945				3.786		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2n QUATRIENI
--------------

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%
--------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,7656
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	31
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	62,69
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

EO-4 (Plurifamiliar aïllada) i EL (Espais Lliures)
--

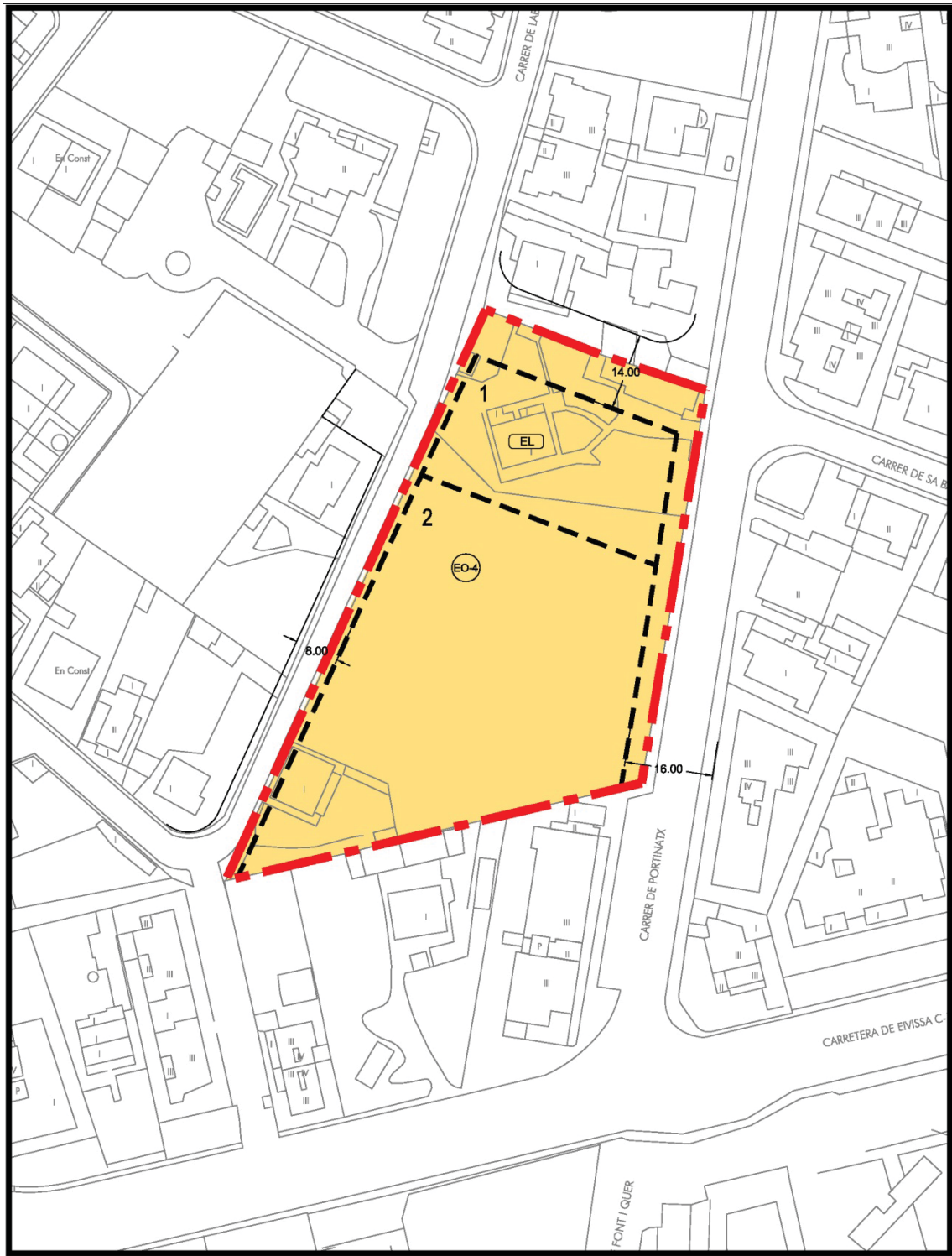
Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	20,00%
---	--------







24. UNIDAD DE ACTUACIÓN TALAMANCA

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 24 - TALAMANCA

Situació:

C/ Ses Feixes - Ses Figueres (Talamanca)

Plànol:

O.3.11

Descripció, justificació i objectius:

Consolidació d'una gran peça de sòl urbà en 1ª línia de mar aprofitant la oportunitat de la seva baixa densitat actual. Concentració de l'aprofitament com a habitatge plurifamiliar

Transformació de tota la façana marítima de la peça urbana en un parc o passeig lineal públic. Ampliació del carrer de Ses Figueres per dotar d'accessibilitat i visibilitat al nou espai públic de la 1ª línia. Creació d'aparcament públic per dotar d'accessibilitat a la 1ª línia re-dissenyant la proposta del PGOU 1987.

Criteris de disseny i d'execució:

Es completarà la dotació de serveis urbans mancant als vials existents, si escau.

La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.

La urbanització de la façana marítima ha de ser de màxima qualitat i durabilitat.

Aquest àmbit està afectat per la Servitud de protecció de l'art 25 de la llei de Costes, sent prohibit qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitació. Les edificacions existents compliran allò disposat en la DT4a de la Llei de Costes.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	19,44%	2.377
2	Infraestructura aparcament	8,20%	1.003
1	Espais lliures	31,58%	3.863
Subtotal usos no lucratiu		59,23%	7.244

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
3	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-3	4.987	45	0,90	4.488	3	10,00
Subtotal usos lucratiu:		40,77%	4.987	45	0,90	4.488		

Total actuació	100,00%	12.231		4.488
----------------	---------	--------	--	-------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA

ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUATRIENI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):0,3670

Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):45

Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):36,79

Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):-

Ordenances de referència:

EO-3(Plurifamiliar aïllada), EL (Espais lliures públics)

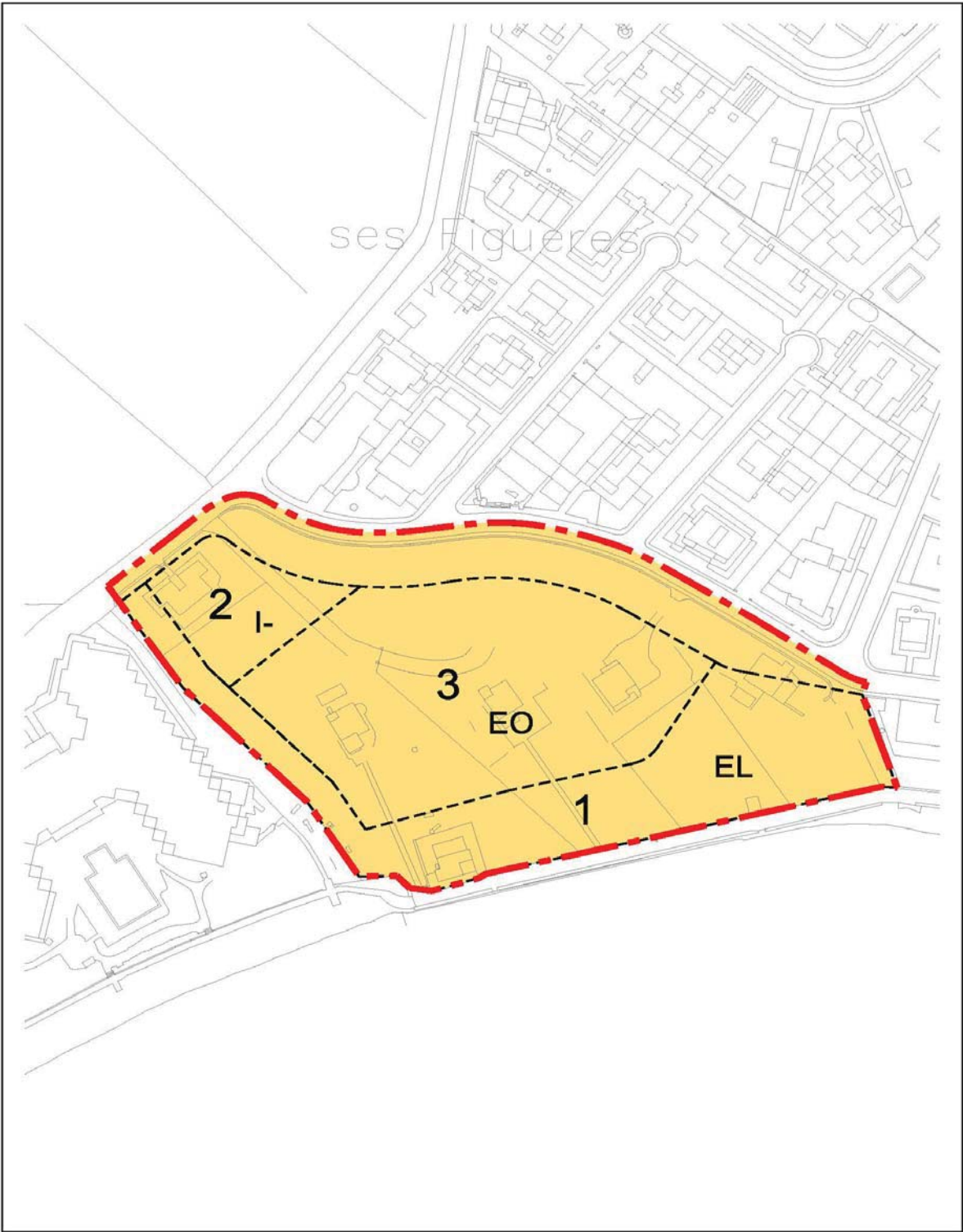
Ús global característic:

Residència Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:

20,00%



## **2.5 Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbanizable**

Son las siguientes:

- 31 P.P.SECTOR 12 EST
- 32 P.P.SECTOR 12 OEST
- 33 P.P.SECTOR CAS MUT

31. PLAN PARCIAL ORDENADO SECTOR 12 EST

FITXA DE PLA PARCIAL 17.1

SECTOR 12 EST

Situació:

Carrer d'Albarca - carrer d'Es Jondal (Ca n'Escandell) - carrer Xarraca	Plànot: 0.3.5
---	---------------

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació detallada dels terrenys per a ús residencial plurifamiliar i d'equipament, tot creant un gran espai lliure públic juntament amb el Sector 12 Oest. La iniciativa de planejament i gestió urbanística serà pública. L'ordenació estableix una continuïtat entre els barris confinants, mitjançant el traçat viari y la transició entre les seves morfologies urbanes.
Es tracta d'un sector de planejament parcial directament ordenat pel Pla General (art. 40.2.2 LOUS). Malgrat això, mitjançant un Estudi de Detall podran ajustar-se les alineacions, rasants i l'ordenació de volums.

Criteris de disseny i d'execució:

L'espai lliure central del sector es dissenyarà amb continuïtat amb el del Sector 12 Nord, integrant tant espais lliures locals como de sistema general a l'objecte de constituir un espai lliure continu de gran dimensió. El gran parc central haurà de poder tancar-se de cara a la seva conservació i defensa. Disposarà de suficients accesos sempre relacionats amb els carrers que desemboquen front a ell. Tots els vials de domini públic hauran de disposar d'arbrat. L'edificació d'habitatge plurifamiliar es disposa alineada en la façana del gran espai lliure i del carrer d'Albarca, tot mantenint una alineació de façana continua. L'alçada màxima dels edificis residencials serà B+4+A (sis plantes: baixa, quatre plantes pis i àtic). La fondària edificable de referència és de 16,00 m per les plantes pis. S'evitarà en allò possible l'ús residencial a la planta baixa, la qual preferentment s'haurà de destinar a usos terciaris, tallers, magatzems i aparcaments.
En detallar-se l'ordenació al propi Pla General, no cal redactar un Pla Parcial. Si fos necessari, es podrien desenvolupar Estudis de Detall. El Projecte d'Urbanització desenvoluparà els criteris d'aquesta fitxa d'acord amb l'establert als crieters geenrals d'urbanització del Pla General. El Projecte d'Urbanització prendrà les rasants dels nous vials en relació als vials confinants existents. Es completarà, si escau, la dotació de serveis urbans mancant als vials existents on cal connectar el nou viari.
Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atenent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA. Les construccions i instal·lacions a realitzar en l'àmbit, incloent tots els seus elements (antenes, parallamps, ximeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells i remats decoratius), les modificacions del terreny o objectes fixos (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, cartells, etc..) no poden vulnerar les Servituds Aeronàutiques dels plànols contemplats en l'Annex V de les NNUU.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIUS		Superficie mínima	
		%	m2
5 a 7	Equipaments públics	16,23%	28.093
-	Viari	19,40%	33.572
1 a 3	Espais lliures locals	10,00%	17.305
4	Espais lliures (SG)	45,19%	78.205
Subtotal usos no lucratius		90,83%	157.175

Sistema General d'Espais Lliures

incloent els sistemes generals adscrits al Sector

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	Zona	Superficie m2	P. BAIXA m2c	P. PISOS m2c	P. ATIC m2c	TOTAL m2c	ALÇADA		HABITATGES núm.
5	Equipament públic	E-ES	15.758	15.758			25.213	16,00	4	
6	Equipament públic	E-DO	1.320	1.320			2.112	16,00	4	
7	Equipament públic	E-DO	11.015	11.015			17.624	16,00	4	
8	Habitatge Plurifamiliar Protegit	VE	5.611		2.481	1.667	17.202	16,00+3,00	B+4+A	165
9	Habitatge Plurifamiliar Protegit	VE / HP-A	5.505		2.957	2.026	19.359	16,00+3,00	B+4+A	197
10	Habitatge Plurifamiliar Protegit	VE / HP-A	4.758		2.556	1.725	16.707	16,00+3,00	B+4+A	170
8 a 10	Serveis	-	-	15.874						
Subtotal usos lucratius		9,17%	15.874				53.268			532
Total SECTOR 12 EST		100,00%	173.049							

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

100,00%
---------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,3078
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	532
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	30,74
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

EX (Habitatge plurifamiliar alineat) i E (Equipaments)
--

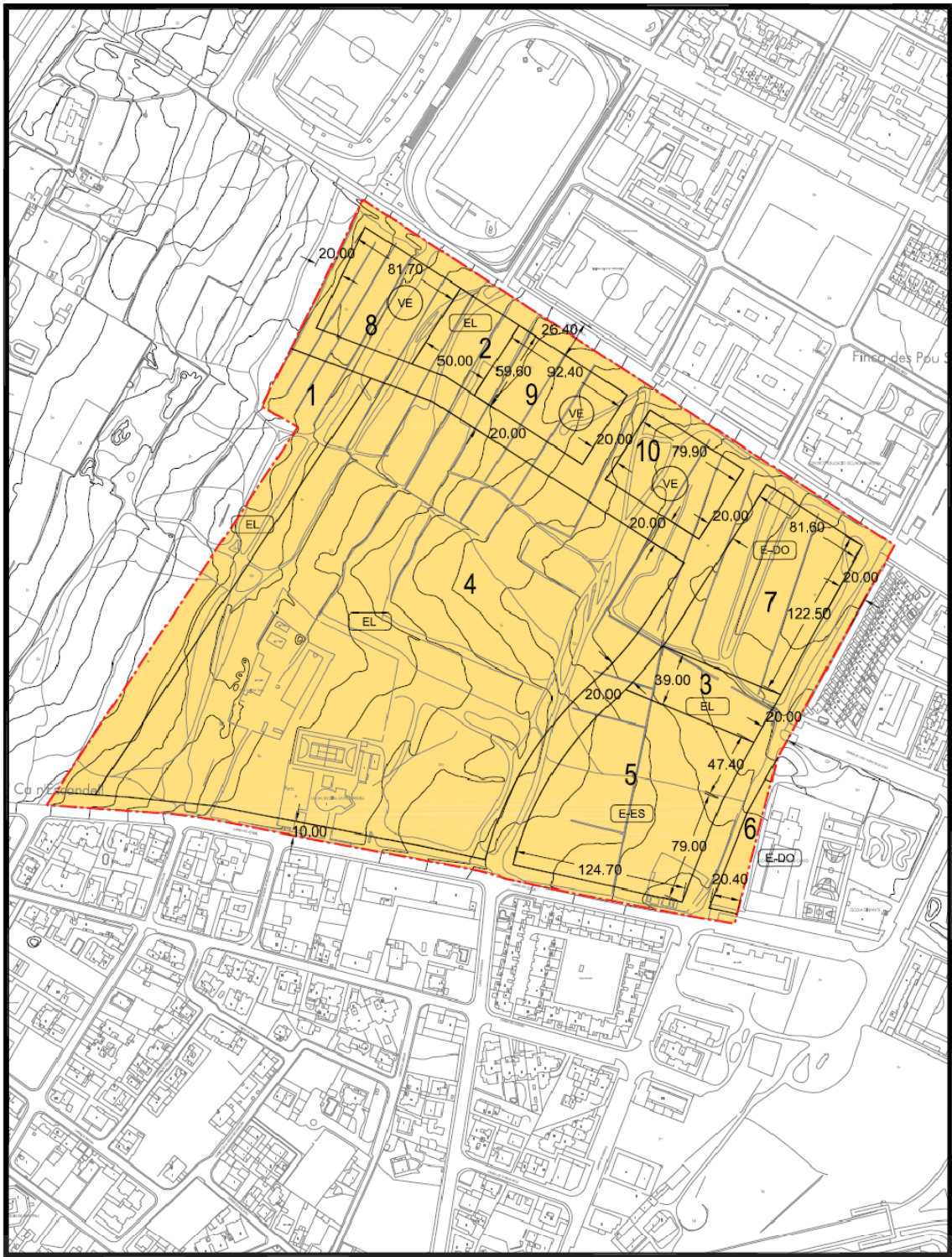
Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	100,00%
---	---------







32. PLAN PARCIAL      SECTOR 12 OEST

FITXA DE PLA PARCIAL 17.2

SECTOR 12 OEST

Situació:

Carrer d'Albarca - carrer d'Es Jondal (Ca n'Escandell) - E-20

Plànol: **O.3.5**

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació dels terrenys per a ús residencial (unifamiliar i plurifamiliar) i d'equipament, tot creant un gran espai lliure públic que s'incorporarà al parc del Sector 12 Est.

Criteris de disseny i d'execució:

El principal espai lliure del sector s'ubicarà en continuïtat de disseny amb el gran espai lliure del Sector 12 Est. L'ordenació haurà d'establir una continuïtat entre els barris confinants, mitjançant una transició entre les seves morfologies urbanes. L'alçada màxima dels edificis d'habitatge plurifamiliar serà B+3+A (cinc plantes) i una fondària edificable de referència de 16,00 m. En la proximitat del barri de Ca n'Escandell (carrer Jondal) i de l'E-20 cap edifici no superarà l'alçada de B+2.

L'edificació d'habitatge plurifamiliar es disposarà en la façana del gran espai lliure, tot definint una doble alineació de façana que es percepixi com alineada y continua tant cap al parc com al carrer Albarca, poguent tancar-se l'illeta amb l'edificabilitat en plantes pis. La zona d'habitatge plurifamiliar evitarà en allò possible l'ús residencial a la planta baixa, la qual preferentment s'haurà de reservar per a usos terciaris, tallers, magatzems i aparcaments. Al plànol d'ordenació es determina només la posició del sistema general d'equipament (E-AS) i l'esquema d'ordenació que garanteix que la reserva de l'espais lliures es fa en continuïtat amb el gran espai lliure del Sector 12 Est. Es completarà, si escau, la dotació de serveis urbans mancants als vials existents on cal connectar el nou viari.

Ambit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atinent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grües o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS GLOBS NO LUCRATIUS		Superfície mínima	
		%	m2
2	Equipaments públics (SG)	3,55%	5.030
-	Equipaments públics locals	7,00%	9.924
-	Viari	25,00%	35.443
1	Espais lliures	10,00%	14.177
Subtotal usos no lucratius		45,55%	64.574

incloent els sistemes generals adscrits al Sector

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	Zona	Superfície m2	Sostre edificable m2c	Alçada		Habitatges núm.
					plantes	m	
2	Equipaments públics (SG)	E-AS	5.030	8.048	3	12,00	
-	Equipaments públics locals	E-	9.924	15.878	3	12,00	
-	Residència Unifamiliar	UF	67.032	20.110	2	6,00	
3	Residència Plurifamiliar	VE	10.165	20.024	B+3+A	16,00+3,00	354
	Secundari-Terciari			10.165			-
Subtotal usos lucratius		54,45%	77.197	50.299			
Total SECTOR 12 OEST		100,00%	141.771	74.225			

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:  
INICIATIVA PRIVADA  
PLA PARCIAL

Programació:  
2on QUATRIENI

Reserva d'habitatge protegit:  
30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):  
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):  
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):  
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):

0,3548  
354  
25,00  
-

Ordenances de referència:

Ús global característic:

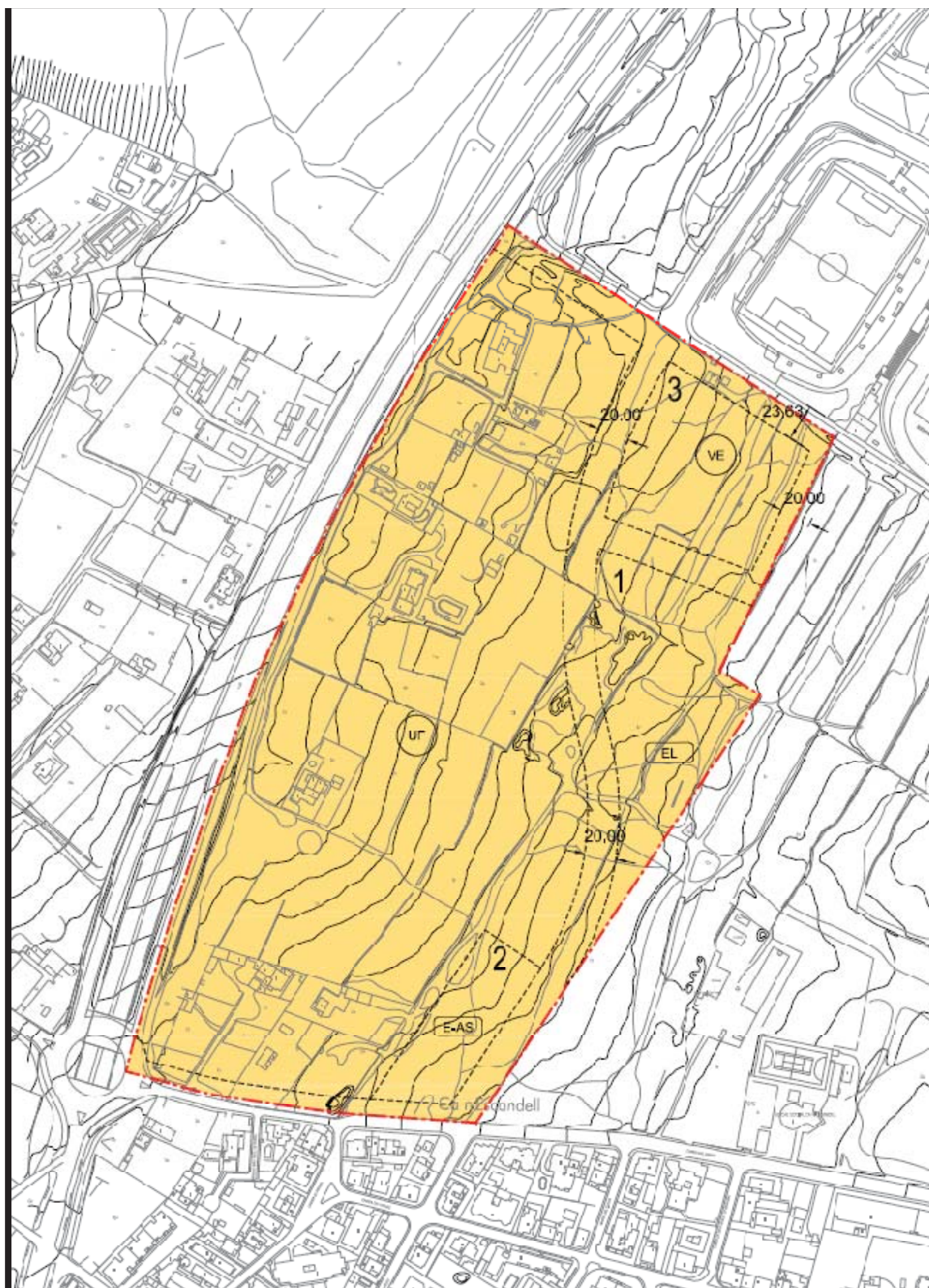
UF (unifamiliar) i EX (plurifamiliar) poguent desenvolupar-se com a VE.

Residència Unifamiliar (I) i Residència Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:  
15,00%

MEMORIA DE GESTIÓN - DOCUMENTO APROBACIÓN PROVISIONAL - FEBRERO 2018      66/114



33. PLAN PARCIAL CAS MUT

FITXA DE PLA PARCIAL 17.3

SECTOR CAS MUT

Situació:

Carrer Cas Mut - Cala Llonga	Plànols: 0.3.1 0.3.5
------------------------------	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació dels terrenys per a ús residencial unifamiliar i d'equipament, en coherència amb la UA Cas Mut.
---

Criteris de disseny i d'execució:

L'àmbit del sector és discontinu. L'ordenació haurà d'establir una continuïtat amb la UA Cas Mut. A l'extrem oest es situa una peça d'equipament públic que singularitza la volta del camí de Cas Mut (amb c/ Joan Bas Taltavull), valoritzant la cantonada com a fita urbana, la qual podrà configurar-se com a barretja de zona verda i equipament.
Un bulevard constituirà l'espai lliure més emblemàtic del sector, constituint-se en l'element vertebrador de tota la trama urbana, connectant-la amb la UA Cas Mut. La tipologia edificatòria lucrativa serà d'edificació aïllada. La tipologia edificatòria lucrativa serà d'edificació aïllada.
Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atenent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AFSA.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS GLOBS NO LUCRATIUS		Superfície mínima		incloent els sistemes generals adscrits al Sector			
		%	m2				
3	Equipaments públics	8,91%	5.108				
-	Viari	14,96%	8.571				
1-2	Espais lliures	10,00%	5.731				
Subtotal usos no lucratius		33,87%	19.410				
núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	Zona	Superfície m2	Sostre edificable m2c	Alçada		Habitatges núm.
					plantes	m	
3	Equipaments públics	E-	5.108	8.173	2	8,00	
4-11	Residència Unifamiliar	UF	37.893	17.390	2	6,00	86
Subtotal usos lucratius		66,13%	37.893	17.390			
Total	SECTOR CAS MUT	100,00%	57.303	25.562			

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA PLA PARCIAL
-----------------------------------

Programació:

2n QUATRIENI
--------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,3035
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	86
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	15,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

UF (unifamiliar) i E (equipaments)
------------------------------------

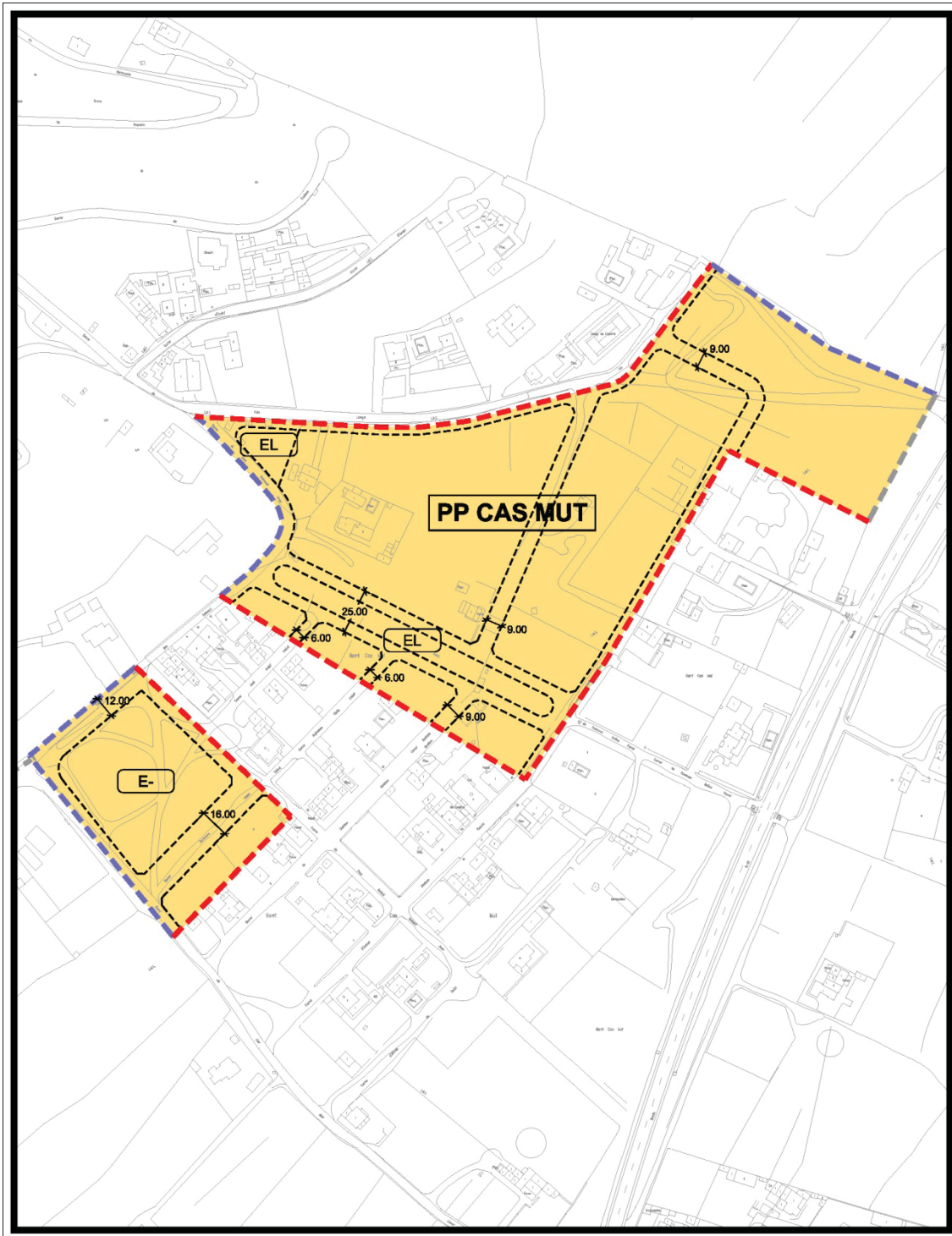
Ús global característic:

Residència Unifamiliar (I)
----------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	15,00%
---	--------





## **2.6 Fichas de Actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización**

Son las siguientes:

- 15 U.A. CAS MUT
- 40 P.U. PASEO MARÍTIMO
- 41 P.E. PUIG DELS MOLINS
- 42 P.E. PEATONALIZACION CENTRO
- 43 P.E. ES PRAT DE VILA
- 44 P.E. ES PRAT DE SES MONGES
- 45 P.E. ITINERARIOS PEATONALES
- 46 P.U. AVDA. DE LA PAU
- 47 P.E. AREA PORTUARIA
- 06 U.A. CA NA GLAUDIS
- 50 U.A. SUMINISTROS
- 51 U.A. ES POU SANT
- 52 A.A. MIRADOR
- 53 U.A. XALOC
- 54 U.A. SANT FRANCESC
- 55 U.A. JAUME SERRA
- 56 U.A. CAN RAFAL



15. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAS MUT

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 15 - CAS MUT

Situació:

Carrer de Cas Mut - E-20	Plànols: <b>0.3.1</b> <b>0.3.5</b>
--------------------------	------------------------------------

Descripció, justificació i objectius:

Urbanització de l'àmbit de la unitat d'actuació amb la finalitat d'establir la trama urbana coherent amb la necessitat consolidació de la zona.
Consolidació d'una zona de baixa densitat (d'habitatge unifamiliar) periurbana, com a transició amb el sòl rústic confinant.

Criteris de disseny i d'execució:

Es completarà la dotació de serveis urbans mancant als vials existents on cal connectar el nou vial.
La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.
L'Estudi de Detall podrà ajustar les condicions de posició de l'edificació per recollir situacions de adossament a mitgeres com les ja existents.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	18,46%	13.727
-	Espais lliures	0,00%	
Subtotal usos no lucratius		18,46%	13.727

(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES			SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
	USOS LUCRATIUS (fons en gris)			núm.	m2c/m2	m2c	plantes	m		
1	HAB. UNIFAMILIAR	UF	11.079	17	0,40	4.448	B+1	6,00		
2	HAB. UNIFAMILIAR	UF	4.075	8	0,50	2.038	B+1	6,00		
3	HAB. UNIFAMILIAR	UF	4.221	8	0,50	2.111	B+1	6,00		
4	HAB. UNIFAMILIAR	UF	1.668	3	0,50	834	B+1	6,00		
5	HAB. UNIFAMILIAR	UF	9.077	18	0,50	4.539	B+1	6,00		
6	HAB. UNIFAMILIAR	UF	5.522	11	0,50	2.761	B+1	6,00		
7	HAB. UNIFAMILIAR	UF	4.000	8	0,50	2.000	B+1	6,00		
8	HAB. UNIFAMILIAR	UF	2.875	5	0,50	1.438	B+1	6,00		
9	HAB. UNIFAMILIAR	UF	2.509	5	0,50	1.255	B+1	6,00		
10	HAB. UNIFAMILIAR	UF	2.128	4	0,50	1.064	B+1	6,00		
11	HAB. UNIFAMILIAR	UF	9.556	19	0,50	4.778	B+1	6,00		
12	HAB. UNIFAMILIAR	UF	3.929	7	0,50	1.965	B+1	6,00		
Subtotal usos lucratius:		81,54%	60.639	113	0,48	29.228				
Total actuació		100,00%	74.366			29.228				

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,3930
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	113
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	15,20
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

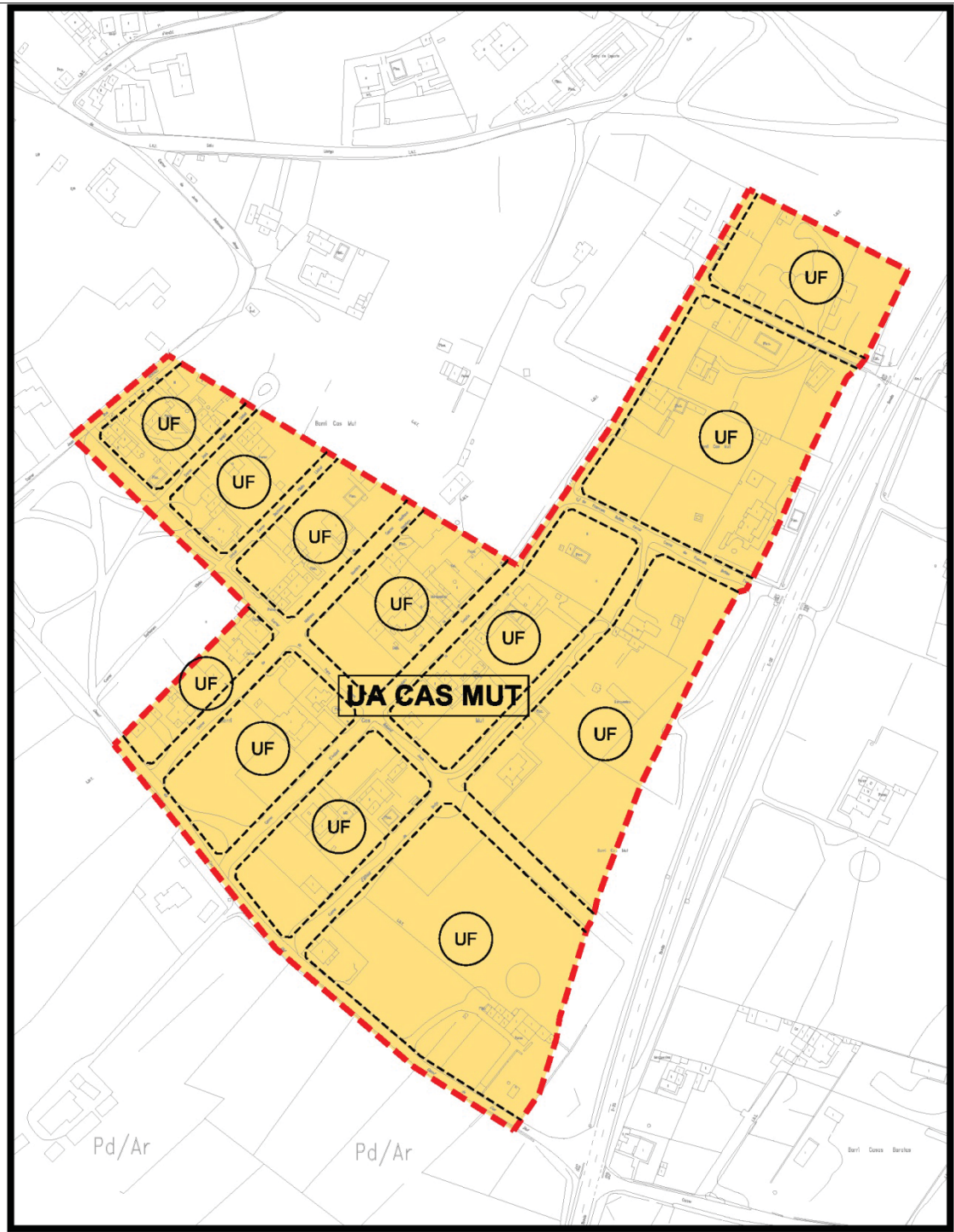
UF (Unifamiliar aïllada o adosada)
------------------------------------

Ús global característic:

Residencial Unifamiliar
-------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%
---	-------



**40. PROYECTO DE URBANIZACIÓN “PASEO MARÍTIMO”****SITUACIÓN:**

Comprende una importante parte del frente marítimo-costero del municipio, Platja d'en Bossa, prolongación del pasaje de ses Figueretes y playa de Talamanca. El tramo correspondiente al frente marítimo del Puig des Molins y es Soto se resolverá en este Plan Especial.

Longitud aproximada: 2.720 m

**CLASE DE SUELO:**      **Urbano / Dominio Público**

**OBJETIVOS:**

Establecer un itinerario para los peatones/ciclistas que permita un recorrido total de la costa, posibilitando el acceso a las playas d'en Bossa - Figueretes y Talamanca, a los espacios libres públicos, Puig des Molins - es Soto (como itinerario peatonal) al recinto histórico-artístico, Dalt Vila, al Puerto y conectar con el actual paseo marítimo y con el acceso para los peatones al muelle de Botafoc.

La configuración costera de la zona de Figueretas y Playa d'en Bossa presenta una orografía desigual a lo largo de su longitud, así como la presencia, en algunos tramos, de elementos construidos y protegidos que pueden condicionar el trazado del Paseo, requiriendo la necesidad si fuera el caso, de ocupar la ribera del mar.

**CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN**

Tendrá que tener el tratamiento adecuado a la zona por la cual transcurra, madera en zona de arenal, pavimentación de baldosa en las más urbanizadas, etc. Igualmente el mobiliario y la jardinería que se instale tendrán en consideración lo anteriormente expuesto. Habrá de tener una sección mínima de 4 metros, ampliándose cuando sea posible.

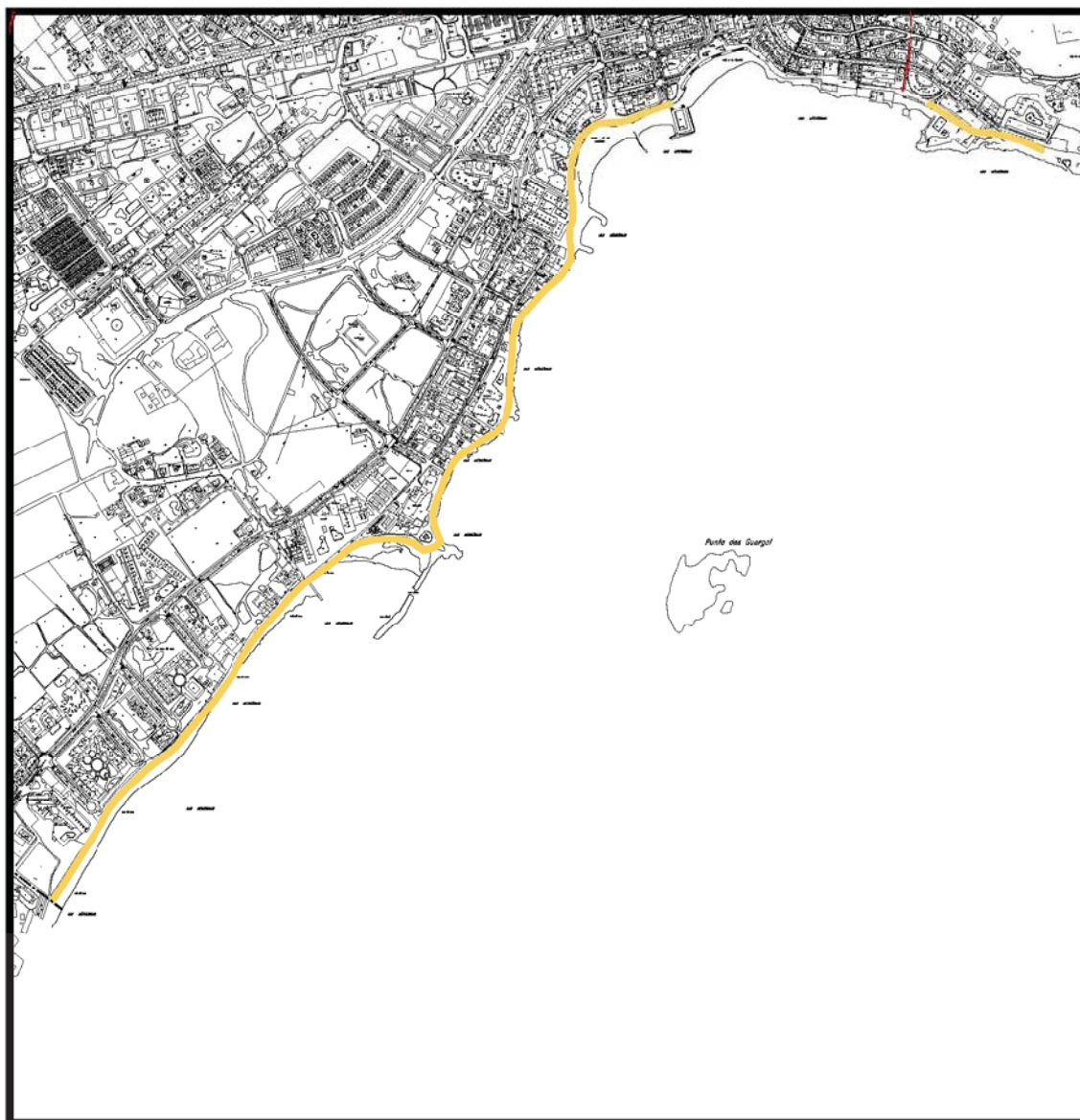
**DESARROLLO:**

INICIATIVA MUNICIPAL.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**PROGRAMACIÓN:**

1er CUATRIENIO



PLATJA D'EN BOSSA - FIGUERETES

0 500  
ESCALA: 1/13000



TALAMANCA



## 41. PLAN ESPECIAL PUIG DELS MOLINS

### SITUACIÓN:

Comprende el área situada al sur y oeste de la muralla, hasta el mar, abarcando el resto del Conjunto Histórico Artístico de Eivissa (Decreto 307/1969, de 13 de febrero) no incluido en los PEPRI de Dalt Vila y Sa Penya-La Marina. Incluye algunas zonas urbanas ya consolidadas ("zonas de respeto") a efectos de garantizar la protección del ámbito. El resto del suelo urbano es el que específicamente ha de ordenar el Plan Especial (ver el plano de la ficha de condiciones).

### CLASES DE SUELO: Rústico y Urbano

### OBJETIVOS:

Mantenimiento del carácter "*histórico*" y rural del paisaje, la necrópolis, adecuando sutilmente como parque el medio natural para uso y disfrute de la población. Conservar el perfil dual "ciudad de los vivos (Dalt Vila)-ciudad de los muertos (necrópolis)".

Continuidad paisajística y visual de Sa Berenada, extendiendo el carácter rural de la zona Es Soto, la cual comparte mismas características físicas.

### USO CARACTERÍSTICO: Espacios libres/Socio/Cultural/Residencial

### REPARTO DEL APROVECHAMIENTO DEL SUELO URBANO ESPECÍFICO ORDENADO POR EL PLAN ESPECIAL:

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO: 100 %

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO: 0 %

### CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN:

#### ZONA ENTRE SA CAPELLETA Y LA MURALLA

Mantener o aumentar el actual espacio libre de edificación. Localizar en zonas bajas y al lado de la antigua Comandancia Militar, aparcamientos públicos para residentes y visitantes, integrándolos con arbolado autóctono adecuado.

#### NECRÓPOLIS

Creación de un parque arqueológico equipado, compatible con la protección del monumento y como dotación de zona verde pública. Posible creación de unos recorridos para peatones dentro del recinto cerrado pero visualmente abierto de la Necrópolis para visitas culturales guiadas.

#### CIMA DEL PUIG DELS MOLINS

Mantener el perfil doble de remate desde la Necrópolis y desde el mar. Proteger y consolidar las visuales y los miradores. Mantener los espacios libres existentes (aunque sean privados) con su vegetación y carácter natural. Limitar la altura edificable. Adecuación de miradores, acondicionamiento de los banales y de caminos para los peatones, que establezcan la conexión con Es Soto y los recorridos costeros para peatones.

La calificación y ordenación de las parcelas que dan frente a la calle Lucio Oculacio respetarán las directrices territoriales y paisajísticas del plano O.1 (*Estructura general del territorio*), de manera que garanticen la continuidad espacial y visual del suelo rústico de ambos lados de la calle, y preserven las perspectivas abiertas sobre el paisaje que existen desde el espacio de uso y dominio público.

#### ES SOTO

Consolidación de un gran parque de uso y dominio público sin perjuicio de su carácter rural y natural, y conectado sin solución de continuidad con la Necrópolis y el Puig.

#### ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS POR EDIFICACIÓN

El Plan Especial recogerá la ordenación, las normativas de aplicación y de protección establecidas por el Plan General en el ámbito, conservando las tipologías edificatorias y manteniendo o reduciendo las densidades, la ocupación, la intensidad de uso, y las alturas medias de la edificación.

El remate de la calle Ramón Muntaner recogerá la necesidad de cambio de sentido para el tráfico del vial, la conveniencia de establecer un aparcamiento público en coherencia con un espacio libre y la posibilidad de ordenar un volumen edificado que oculte el talud de la antigua cantera y lo dote de fachada urbana.



**DESARROLLO:**

INICIATIVA PÚBLICA. PLAN ESPECIAL. SISTEMA DE COOPERACIÓN

**RÉGIMEN TRANSITORIO:**

Mientras no se apruebe este Plan Especial, no se permitirán alteraciones de las alineaciones, de la edificabilidad ni de la parcelación del suelo.

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

PE 41 - PUIG DELS MOLINS

Situació:

C/ Lucio Oculacio - Ramon Muntaner	Plànol: 0.3.10
------------------------------------	----------------

Descripció, justificació i objectius:

Veure pàgina anterior.
------------------------

Criteris de disseny i d'execució:

Veure pàgina anterior.
Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atinent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA.
En cas que les construccions i instal·lacions a realitzar en l'àmbit, incloent tots els seus elements (antenes, parallamps, ximeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells i remats decoratius), vulnerin les Servituds Aeronàutiques, davant la sol·licitud d'informe a la DGAC s'acompanyarà Estudi Aeronàutic subscrit per tècnic competent que acrediti, a judici de l'AESA i previ a l'informe tècnic del gestor aeroportuari, que no es compromet la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus.
L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel Planejament General d'acord a la legislació urbanística. L'informe del Ministeri de Foment no generarà, en el cas de disminució de l'aprofitament, cap tipus de dret indemnitzatori per part del Ministeri ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels serveis de navegació aèria.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics		
-	Xarxa viària		
-	Infraestructures		
-	Espais lliures		
Subtotal usos no lucratiu			

(fons en gris: usos lucratiu)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFÍCIE	HABITATGES	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
	USOS LUCRATIUS(fons en gris)				m2c/m2	m2c	plantes	m
-	HAB. PLURIFAMILIAR / UNIFAMILIAR			160		28.000	3	10,00
Subtotal usos lucratiu:				160		28.000		

S.U. ordenat específicament pel Pla Especial:	17,68%	38.468	28.000
Zona de Respecte a sòl urbà	40,27%	87.647	
Sòl Rústic	42,05%	91.519	
TOTAL ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL	100,00%	217.633	

Sistema d'actuació:

COOPERACIÓ
------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA PLA ESPECIAL
------------------------------------

Programació:

2on QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,7279
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	160
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	41,59
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

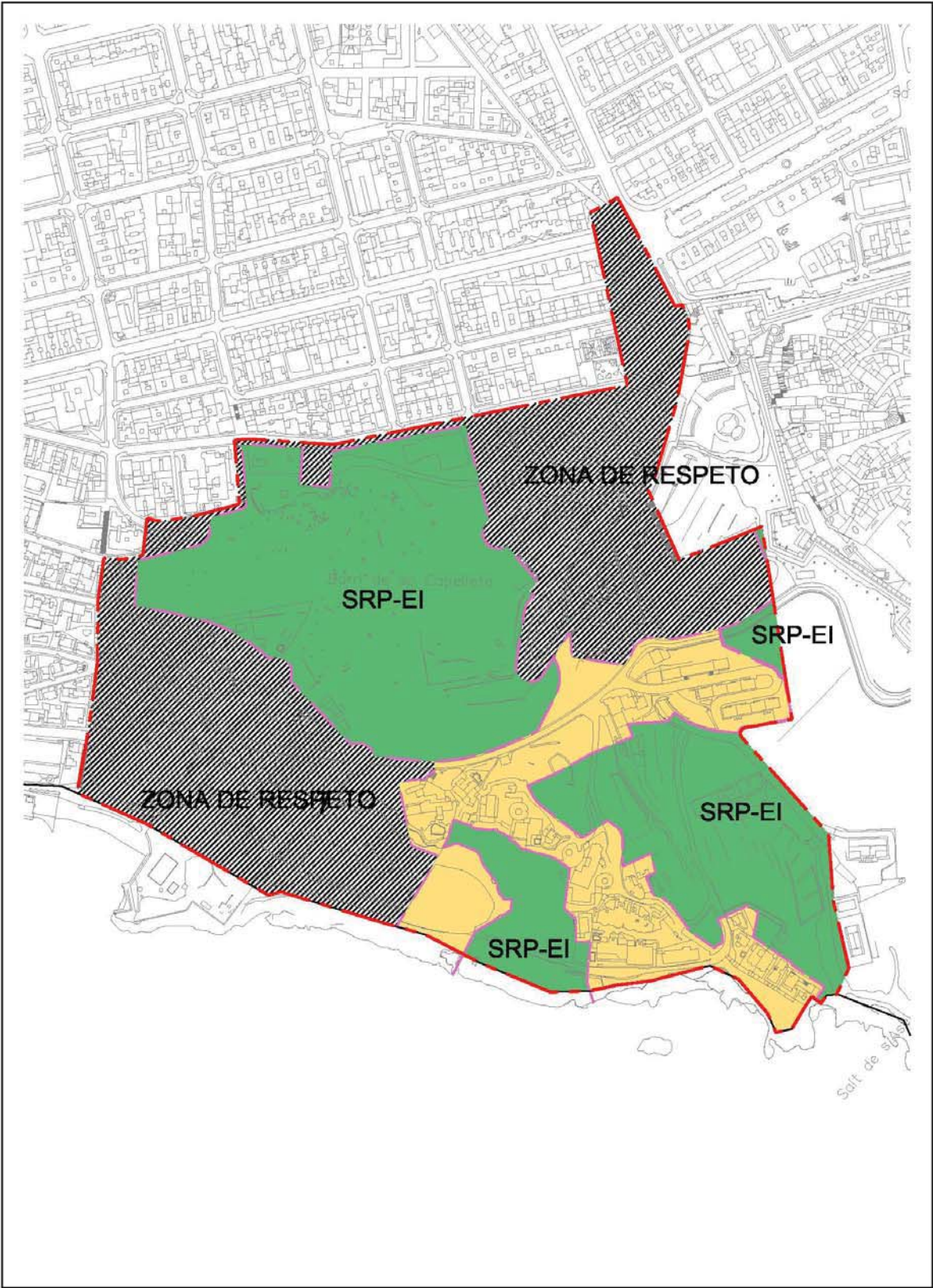
EO (Plurifamiliar aïllada), UF (Unifamiliar)
--

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)
--------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%
---	-------



## 42. PROYECTO URBANIZACIÓN "PEATONALIZACIÓN DEL ESANCHE"

### SITUACIÓN:

Comprende parte de la red viaria fuera del Conjunto histórico del municipio, actuando sobre viales con una afectación importante en la búsqueda de la movilidad sostenible, priorizando el peatón frente a otros sistemas de transporte. Este Proyecto prioriza la transformación urbana de la calle Pere Francés- desde Avda. Bartomeu Rosellò hasta calle Mallorca-, de la calle Castilla- desde calle Madrid hasta País Valencià-, i de la calle Extremadura- desde la Avda España hasta Vicent Serra i Orvay. Esta última, combinará el tránsito rodado con el peatonal, mejorando la sección transversal.

Long aproximada:       471,50m calle Pere Francés  
                                  655,00m calle Castilla  
                                  360,00m calle Extremadura

**CLASE DE SUELO:**       **Urbano / Dominio Público**

### OBJETIVOS:

Para la mejora de la calidad ambiental del centro urbano y por extensión al resto de la ciudad es básica la recuperación para el peatón del espacio viario. La topografía, las diferentes formas de crecimiento mediante las cuales se ha formado la ciudad y el tamaño del centro urbano posibilitan, cuando no obligan, a una drástica prioridad del espacio vial para el viandante frente al vehículo rodado. La mejora de su accesibilidad-movilidad permitirá conservar, proteger y incentivar el uso del ensanche, evitando el caos actual producido por el tráfico rodado.

Este proyecto de urbanización puede complementarse con la actualización del Plan de Movilidad Urbana Sostenible, llegando incluso a acotar el alcance de los proyectos de urbanización.

### CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN

Tratamiento del espacio público, con la finalidad de priorizar la circulación para los viandantes y ciclistas sobre la rodada con la eliminación de los márgenes. Nueva pavimentación que diferencie el carril de tráfico rodado del dominio para los viandantes, nuevo mobiliario urbano, bancos, farolas, papeleras, señalización, medidas de contención/mejora acústica, etc. Tendrá que establecerse los medios para controlar el acceso rodado restringido según horario y usuario, residentes, comerciantes, etc.

### DESARROLLO:

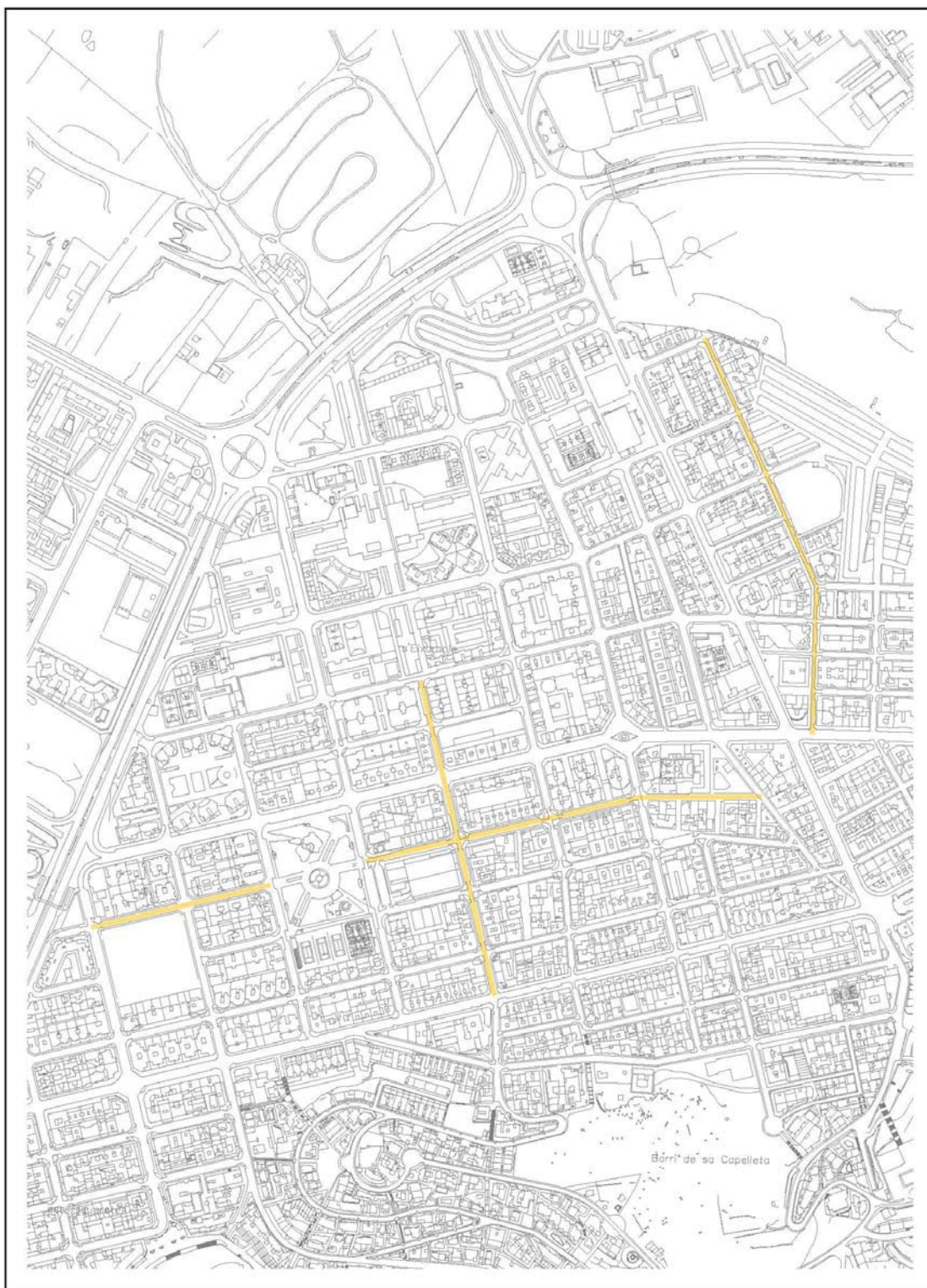
INICIATIVA MUNICIPAL

PROYECTO DE URBANIZACIÓN (distintas fases o proyectos)

### PROGRAMACIÓN:

2º CUATRIENIO







43. PLAN ESPECIAL      ES PRAT DE VILA

FITXA DE PLA ESPECIAL

43 - ES PRAT DE VILA

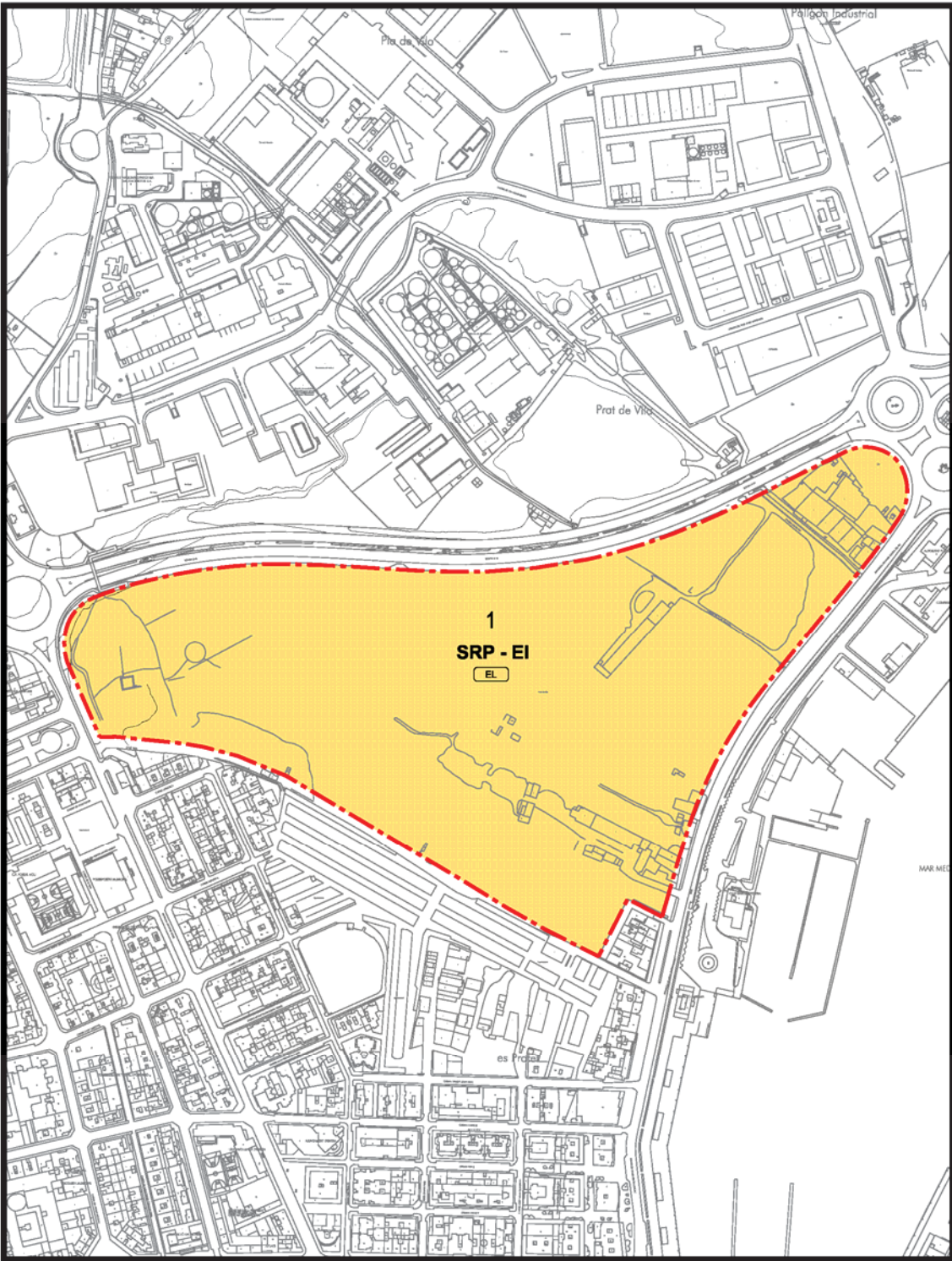
Situació:	
Avinguda de Santa Eulària - Avinguda de la Pau - Camí den Murtera	Plànol: 0.3.9

Descripció, justificació i objectius:
L'objectiu en l'actuació sobre aquestes feixes és la conservació, protecció i recuperació d'aquest espai mantenint el seu caràcter natural / agrari / etnològic i sense perjudici de la seva funció com a espai lliure d'ús i domini públic de Sistema General.
Veure la justificació al capítol de la Memòria d'Ordenació dedicat a aquesta actuació.

Criteris de disseny i d'execució:
S'hauran de recuperar els canals i organització agrícola dels cultius històrics mitjançant una actualització dels mateixos al moment actual. El Pla Especial determinarà els possibles usos de caràcter públic a establir en l'àmbit (equipaments, itineraris per vianants i infraestructures) necessàries.
En particular, cap contemplar els usos d'hortos urbans, vivers, usos mediambientals, tot allò sense perjudici i en coherència amb el caràcter i la funció principal com a espai d'ús i domini públic al servei de la ciutadania i de la conservació del paisatge obert tradicional d'aquest indret. Es prioritzaran propostes encaminades al soterrament de les línies aèries existents
Aquest àmbit està afectat per la Servitud de protecció de l'art 25 de la Llei de Costes, sent prohibit qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitació. Les edificacions existents compliran allò disposat en la DT4a de la Llei de Costes. El Pla Especial s'haurà de remetre a la Dir. Gen. de Sostenibilitat de la costa i la Mar a través de la Demarcació de Costes de les Illes Balears.

Condicions d'aprofitament urbanístic:								
núm. parcel.	USOS NO LUCRATIUS	Superfície						
		%	m2					
-	Equipaments públics	-	-					
-	Xarxa viària	-	-					
1	Espais lliures	100,00%	160.502	Sistema general d'espais lliures				
Subtotal usos no lucratius		100,00%	160.502					
núm. parcel.	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFÍCIE	HABITATGES	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
	USOS LUCRATIUS(fons en gris)		m2	núm.	m2c/m2	m2c	plantes	m
	EQUIPAMENTS	E	-	0	-	-	2	8,00
Subtotal usos lucratius		0,00%	0	0		0		
Total actuació		100,00%	160.502			-		

Sistema d'actuació:	Paràmetres globals d'aprofitament:
EXPROPIACIÓ	Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2): -
	Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges): -
	Densitat residencial màx. (habitatges/Ha): -
	Índex d'intensitat turística (places/m2 solar): -
Iniciativa de gestió / planejament:	Ordenances de referència:
INICIATIVA PÚBLICA PLA ESPECIAL	EL (Espais lliures públics), E (Equipaments)
	Ús global característic:
Programació:	Espais Lliures (IX), Rural (III)
1er QUATRIENI	
	Cessió d'aprofitament lucratiu:
Reserva d'habitatge protegit:	Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: 0,00%
0,00%	



44. PLAN ESPECIAL      ES PRAT DE SES MONGES

FITXA DE PLA ESPECIAL

44 - ES PRAT DE SES MONGES

Situació:

Camí de ses Feixes, Talamanca	Plànols:	0.3.11	0.3.12
-------------------------------	----------	--------	--------

Descripció, justificació i objectius:

L'objectiu de l'actuació sobre aquestes feixes és la conservació, protecció i recuperació d'aquest espai mantenint el seu caràcter natural / agrícola.

Aquest àmbit forma part de l'àmbit del Pla Especial que el Consell Insular ha de promoure en terrenys situats al municipi d'Eivissa i Santa Eulària.

Criteria de disseny i d'execució:

Si així ho establís el Pla Especial, davant de l'Avda. De 8 d'Agost (terrenys de l'antic Pol.-16), es podran implantar equipaments públics. Es permetran les edificacions necessàries vinculades a l'ús agrari, ambiental i de conservació de l'espai natural.

Completar l'itinerari per a vianants / ciclistes que permeti un recorregut total de la costa, en continuïtat amb el que preveu l'actuació de Passeig Marítim. Millorar la imatge visual de la platja de Talamanca reduint la antropització.

Es podrà implantar un aparcament públic per rebre visitants i un centre d'interpretació a la franja de sòl urbà paral·lela a l'Avda. 8 d'Agost i C/ Alhauet inclosa dins l'àmbit del Pla Especial. Es prioritzaran propostes encaminades al soterrament de les línies aèries existents

Aquest àmbit està afectat per la Servitud de protecció de l'art 25 de la Llei de Costes, sent prohibit qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitació. Les edificacions existents compliran allò disposat en la DT4a de la Llei de Costes. El Pla Especial s'haurà de remetre a la Dir. Gen. de Sostenibilitat de la costa i la Mar a través de la Demarcació de Costes de les Illes Balears.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. parcel.	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,16%	500
-	Aparcaments	0,71%	2.200
-	Xarxa viària	1,80%	5.600
1	Espais lliures	97,34%	303.373
Subtotal usos no lucratiu		100,00%	311.673

núm. parcel.	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2      m2c		ALÇADA plantes      m	
	EQUIPAMENTS	E	500	0	0,80	400	1	4,00
Subtotal usos lucratiu		0,00%	0	0	-	0		
Total actuació		100,00%	311.673			400		

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA  
PLA ESPECIAL

Programació:

1er QUATRIENI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):

Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):

Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):

Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):

Ordenances de referència:

EL (Espais lliures públics), E (Equipaments)

Ús global característic:

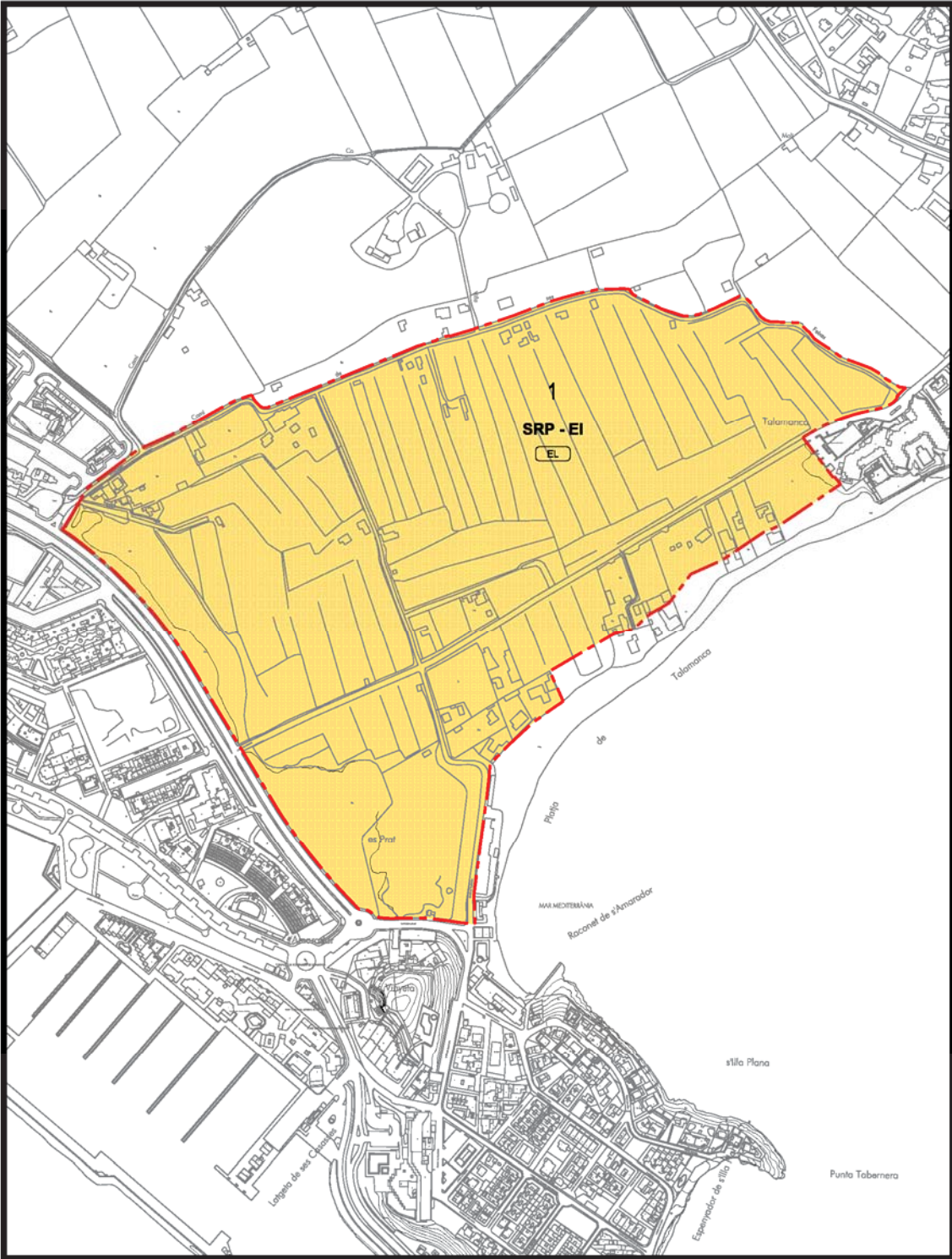
Rural (III)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:

0,00%





**45. PLAN ESPECIAL      RED DE ITINERARIOS PEATONES****SITUACIÓN:**

Caminos y sendas existentes en suelo urbano seleccionadas y otras que los completen y que transcurran por suelo rústico.

Recorrido aproximado de 3.548 m

**CLASE DE SUELO:** Urbano, urbanizable y rústico / Sistema general

**OBJETIVOS**

Formalización de una red de itinerarios para los peatones y ciclistas sobre los caminos existentes que se seleccionen y otros nuevos que los completen para establecer la conexión con los establecidos en el resto de la ciudad.

**CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN:**

Las sendas o caminos tendrán una sección tipo de cuatro metros, de los cuales se reservan 2,0 m para implantar un carril bici y el resto para paseo para los peatones. Cuando haya más anchura podrá preverse arbolado de alineación y/o jardinería. El esquema de los trazados de la lámina adjunta tiene carácter indicativo. Los itinerarios de sistema general se recogen en el plano O.5 Red Viaria.

**DESARROLLO:**

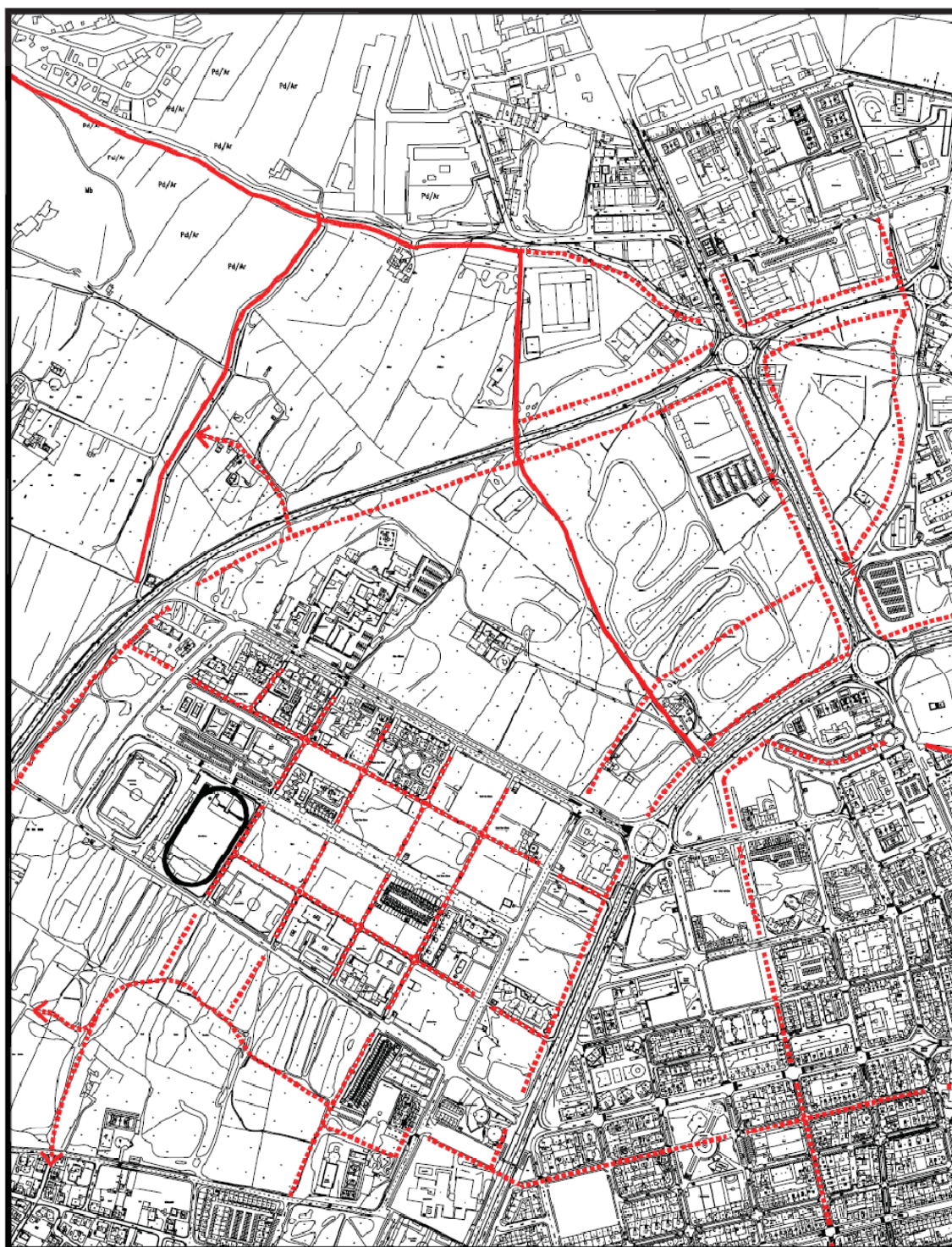
INICIATIVA MUNICIPAL.

PLAN ESPECIAL.

**PROGRAMACIÓN:**

2º CUATRIENIO





ITINERARIOS PEATONALES EN SUELO URBANO Y/O URBANIZABLE

0 400 m

ESCALA: 1/10000

**46. PROYECTO DE URBANIZACION AVDA. DE LA PAU****SITUACIÓN:**

Corresponde al trazado del Primer Cinturón, E-10, entre la Glorieta de Figueretes y la nueva Glorieta del Puerto, (2ª Glorieta).  
Longitud aproximada de 2.940 m.

Esta actuación es extensible al resto de la E-10 (Avda. Sant Josep y Avda. Sant Joan)

**CLASE DE SUELO:** Urbano / Sistema General

**OBJETIVOS:**

Transformación del antiguo Primer Cinturón en avenida urbana de 2º nivel en la jerarquía viaria. Creación de plazas de aparcamiento en línea y/o en batería (45º), intersecciones mediante glorietas y pasos de cebra semaforizados. Creación de anchas aceras con árboles y carril bici.

**CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN:**

Se establece con carácter indicativo una sección tipo mínima de 36,00 m, formada por:

Acera:	5,00 m
Carril bici:	2,50 m
Aparcamiento en línea:	2,50 m
Calzada (dos carriles):	6,50 m
Mediana arbolada/ajardinada:	3,50 m
Calzada (dos carriles):	6,50 m
Aparcamiento en línea:	2,50 m
Acera	7,00 m

La sección debe ajustarse al ancho variable que tiene la avenida desde la Glorieta de Figueretes hasta la intersección con la carretera de Sant Antoni y la Glorieta del Puerto para que el carril bici transcurra siempre próximo a los equipamientos y/o espacios libres.

Especial importancia requiere la solución de las rotondas de enlace con las avenidas de Santa Eulària, 8 d'Agost, Bartomeu Rosselló Sala, Paseo Juan Carlos I y acceso al puerto que actualmente gestionan el tráfico de 6 vías de entrada y 7 de salida. La propuesta del Plan General pasa por aliviar el tráfico de entrada a la rotonda del Puerto trasladando el importante tráfico proveniente de la Avda. 8 d'Agost a una nueva rotonda a ejecutar más hacia el nordeste. Esto permitirá disminuir y simplificar el tráfico del enlace actual, minimizar las expropiaciones necesarias y conservar las edificaciones del antiguo frente del mar hasta el arranque del trazado original de la carretera de Santa Eulària (nº 3 a 11 del Avda. 8 d'Agost).

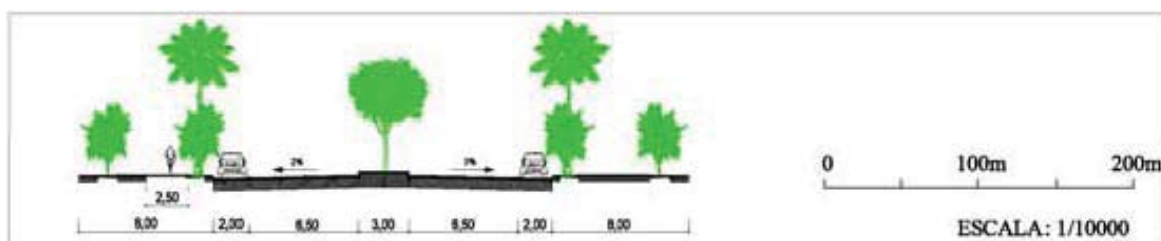
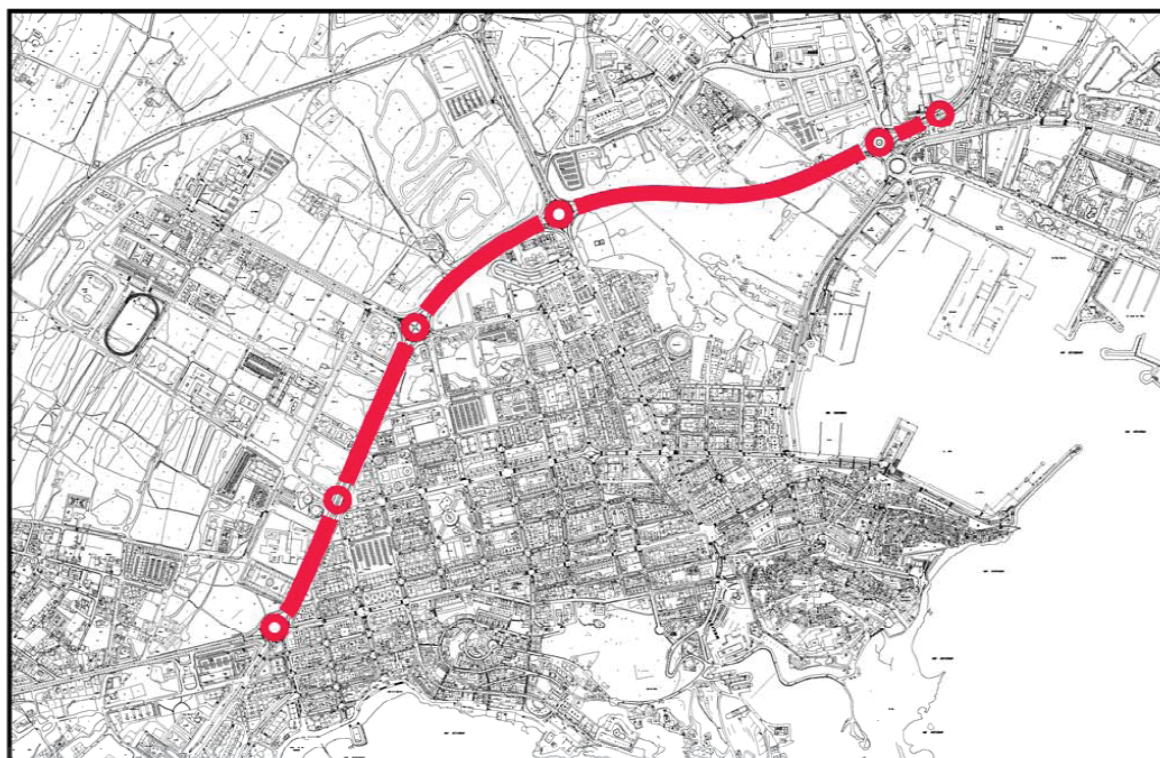
**DESARROLLO:**

INICIATIVA MUNICIPAL  
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

**PROGRAMACIÓN:**

1er CUATRIENIO





**47. PLAN ESPECIAL      AREA PORTUARIA****SITUACIÓN:**

Comprende el ámbito del Área Portuaria (306.000 m2 aprox.)

**CLASE DE SUELO: -**

Sistema General

**OBJETIVOS:**

Nueva ordenación de las actividades portuaria como consecuencia de la entrada en funcionamiento del nuevo dique. El puerto no puede entenderse como una superficie de suelo reservado únicamente para el desarrollo de actividades de transporte o económicas. El puerto en las ciudades de tipo portuario es un espacio central de la misma. Su reordenación ha de estar íntimamente ligada a la de la ciudad, quedando imbricados ambos. El puerto ha de abrir su espacio al uso y disfrute de los ciudadanos, ofreciendo su bien máspreciado, el frente marítimo, y la ciudad tendrá que aportar al puerto todo su apoyo infraestructural facilitando las operaciones que le son propias a su actividad. La creación del muelle de Illa Grossa y su impacto en la bahía tendrá que tener como contraprestación la máxima recuperación del frente marítimo para la ciudad.

**NOTA:**

Este ámbito se encuentra afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza. El Planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la DGAC antes de su aprobación inicial para ser informado según normativa sectorial. La falta de solicitud del informe preceptivo así como el supuesto de disconformidad no permitirán aprobar definitivamente el planeamiento en lo que afecte al ejercicio de las competencias estatales.

Conforme a los artículos 30 y 31 del D 584/1972 (modificado por el D 297/2013), la ejecución en este ámbito de cualquier construcción, instalación (postes, antenas, aerogeneradores- incl sus palas-, medios auxiliares de la construcción como grúas o similares) o plantación, requerirán acuerdo favorable previo de la AESA.

**USO CARACTERÍSTICO:**

INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE

**CRITERIOS RECOMENDADOS PARA LA ACTUACIÓN:**

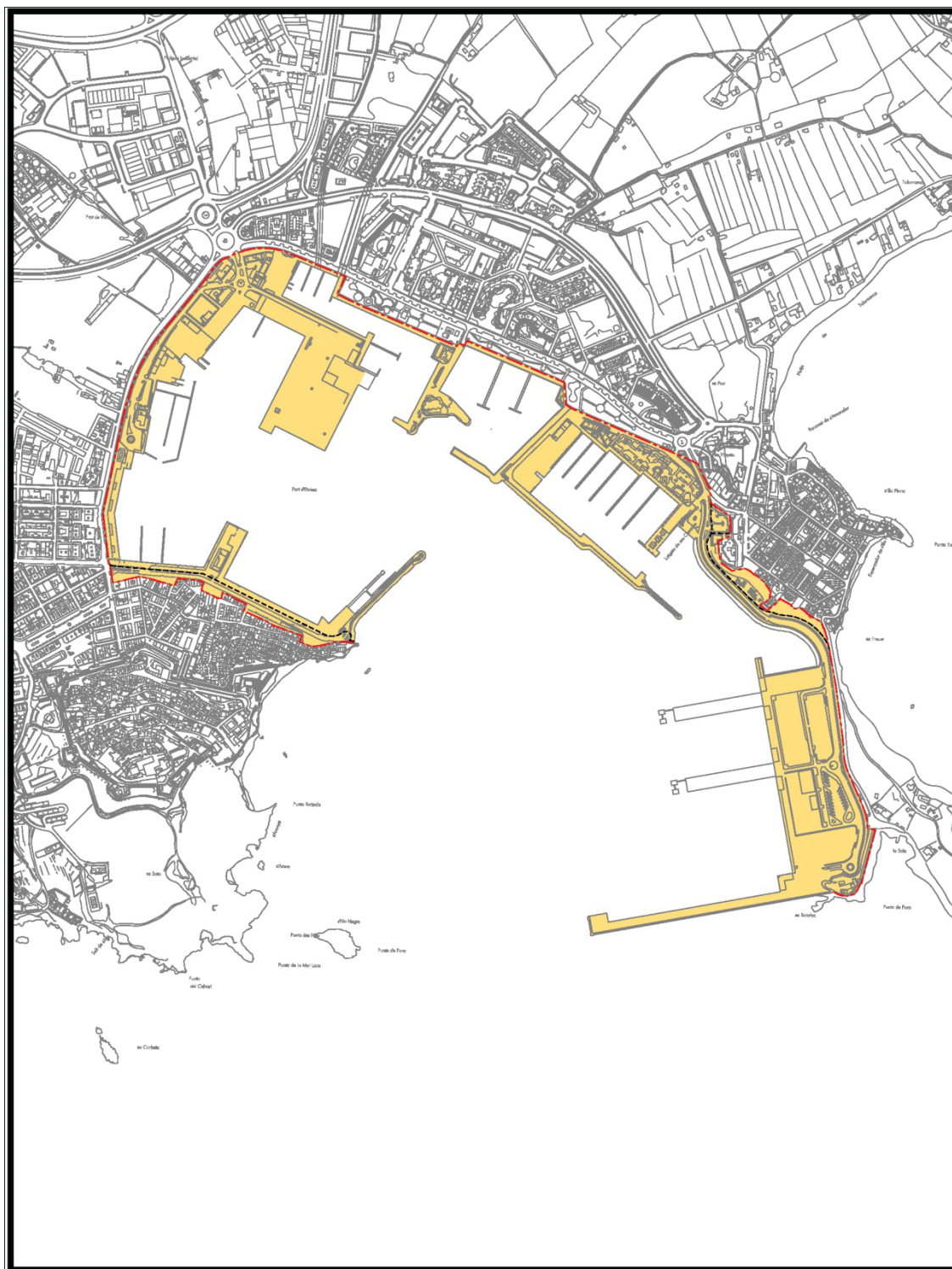
Véase propuesta no vinculante en la Memoria de Ordenación.

**DESARROLLO:**

INICIATIVA PÚBLICA: AUTORIDAD PORTUARIA  
PLAN ESPECIAL DE ORDENACIÓN PORTUARIA

**PROGRAMACIÓN:**

2º CUATRIENIO





06. UNIDAD DE ACTUACIÓN CA NA GLAUDIS

Situació:

C/ Marc Benet - Avinguda de la Pau - C/ Pare Josep Manxarell	Plànols: <b>0.3.8</b> <b>0.3.9</b>
--	------------------------------------

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació d'un àmbit d'ús industrial/serveis per definir una façana urbana adient a l'Avda. de la Pau i Ses Feixes de Vila, tot considerant l'efecte mostrador que implica aquest front urbà actualment oblidat.
Unió de la trama viària existent, tot rompent dos culs de sac viaris. El nou vial serà paral·lel a l'avinguda, funcionarà com a vial de servei i recolzarà i donarà visibilitat a la nova façana urbana, donant sentit a la zona verda pública lineal que el separa de l'avinguda.
La nova ordenació permet millor funcionalitat urbana. Així mateix permet aprofitar sòls de titularitat municipal actualment inservibles, tot donant l'accessibilitat amb la nova trama viària i ajustant la qualificació del sòl a la nova ordenació.

Criteris de disseny i d'execució:

Es completarà la dotació de serveis urbans mancant als vials existents on cal connectar el nou vial.
La secció transversal del nou tram de vial tindrà 16,00 m. La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

num. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
2	Equipaments públics	27,43%	5.656
-	Xarxa viària	23,55%	4.857
-	Infraestructura torrent	2,22%	457
1	Espais lliures	0,81%	168
Subtotal usos no lucratius		54,01%	11.138

fons en gris: usos lucratius)

num. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
2	EQUIPAMENT PÚBLIC	E	5.656	-	1,60	9.050	4	15,00
3	INDUSTRIA	IN-S	2.835		1,00	2.835	4	15,00
4	INDUSTRIA	IN-S	6.650		1,00	6.650	4	15,00
Subtotal usos lucratius			45,99%	9.485	0	1,00	9.485	

Total actuació	100,00%	20.623	18.535
----------------	---------	--------	--------

Sistema d'actuació:

COOPERACIÓ
------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,4599
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	0,00

Ordenances de referència:

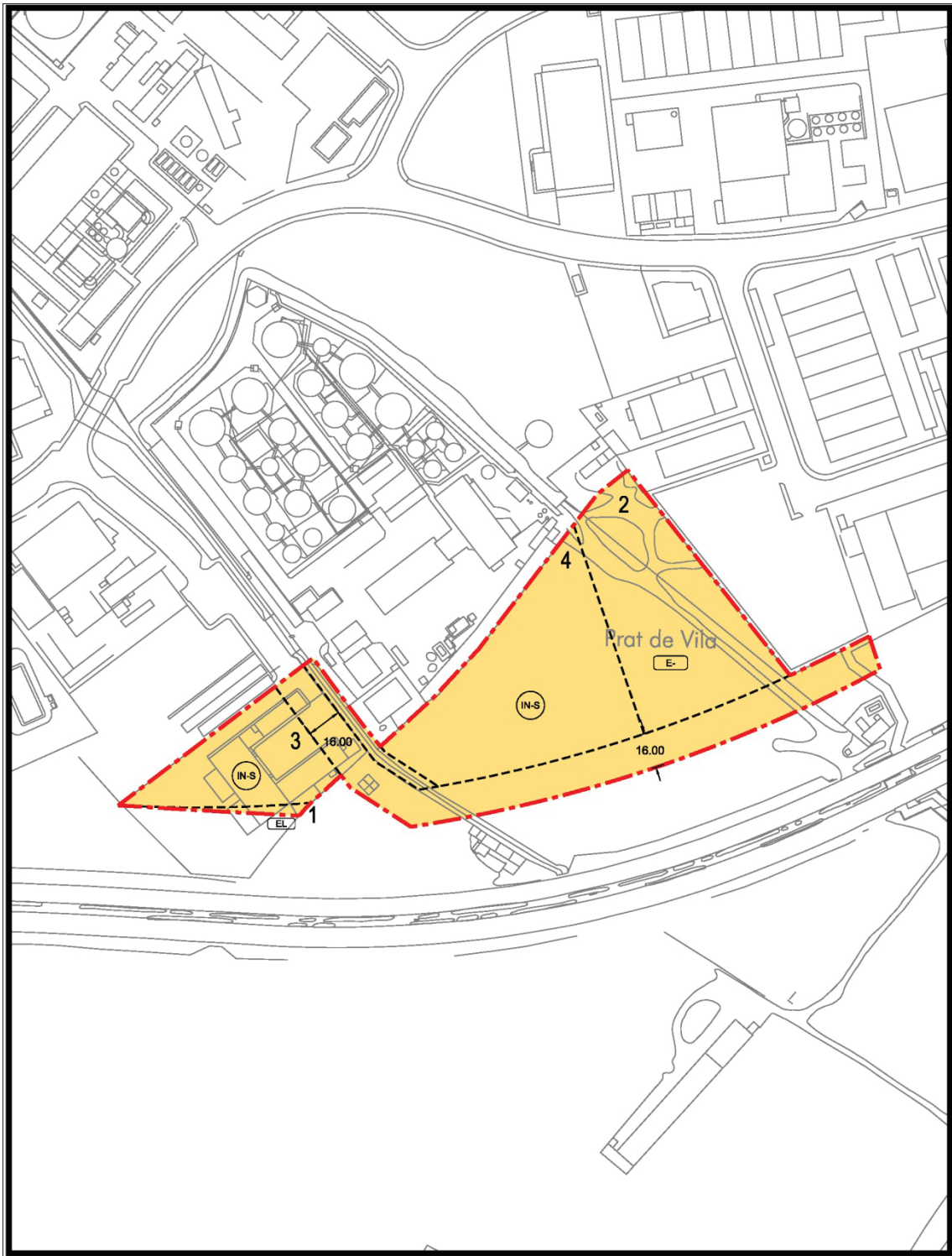
IN (Indústria), E (Equipaments), EL (Espais lliures públics)
--

Ús global característic:

Secundari (IV), Terciari (V)
------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%
---	-------



50. UNIDAD DE ACTUACIÓN SUMINISTROS

Situació:

Avinguda de Sant Joan de Labritja, 25-28	Plànol: <b>O.3.8</b>
--	----------------------

Descripció, justificació i objectius:

L'objectiu de l'UA és l'obtenció de la franja corresponent d'espai lliure públic davant l'Avinguda de Sant Joan de Labritja.
També inclou una cessió pel sistema general viari.

Criteris de disseny i d'execució:

La part de la cessió al domini públic que es destina a xarxa viària pot variar en funció del projecte concret de l'enllaç cap al port de Botafoç.
El disseny s'adaptarà als criteris municipals d'urbanització.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima		
		%	m2	
-	Equipaments públics	0,00%		Sistema general viari
-	Xarxa viària	2,00%	284	
-	Infraestructures	0,00%		
1	Espais lliures	8,61%	1.225	
Subtotal usos no lucratiu		10,61%	1.509	

fons en gris: usos lucratiu)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
2	TERCIARI	IN	12.717		1,00	12.717	2	10,00
Subtotal usos lucratiu:			89,39%	12.717	0	1,00	12.717	

Total actuació	100,00%	14.226	12.717
----------------	---------	--------	--------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,8939
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

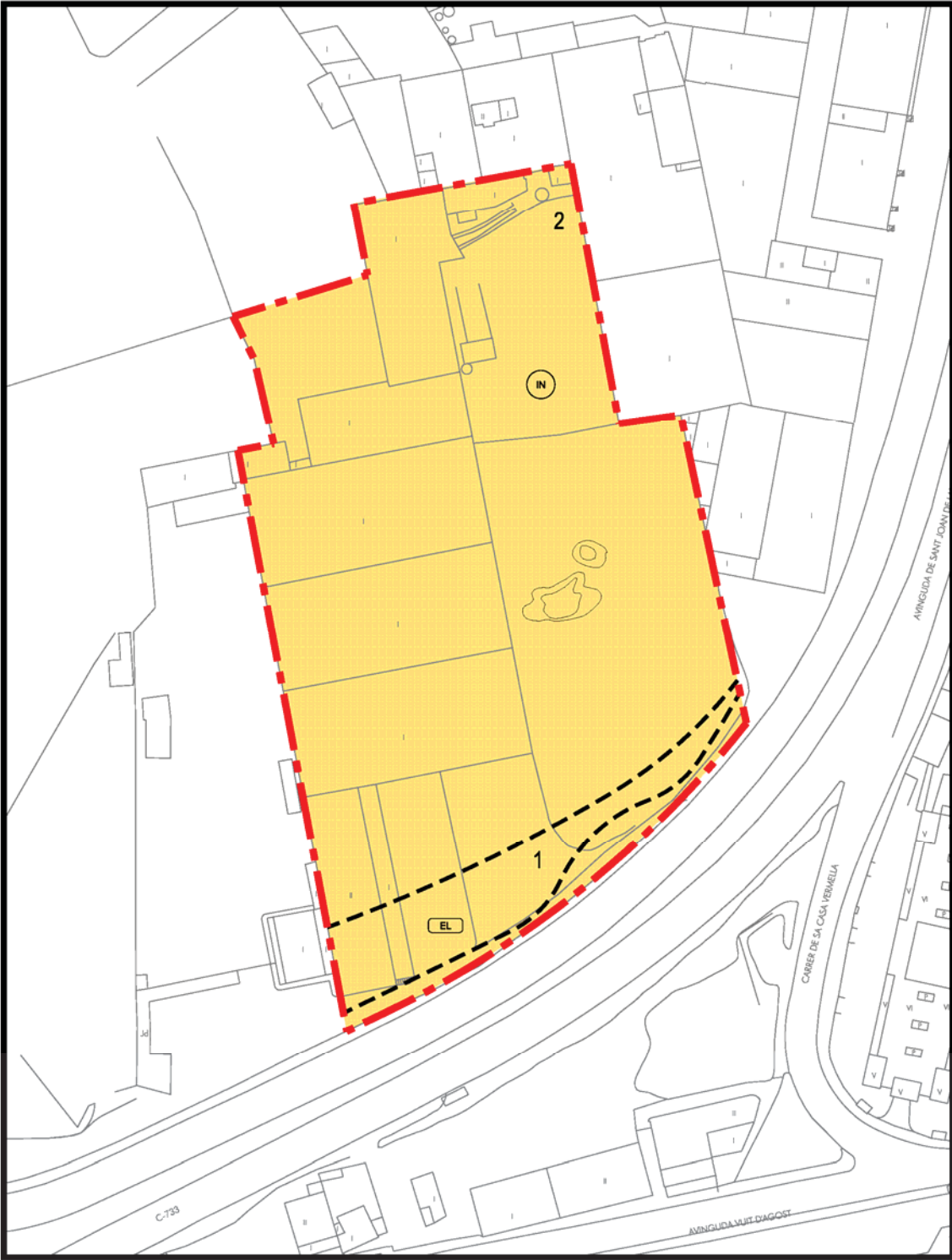
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)
---

Ús global característic:

Secundari (IV)
----------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%
---	-------





51. UNIDAD DE ACTUACIÓN      ES POU SANT

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 51 - ES POU SANT

Situació:	
Avda. de la Pau, carrers Albarca, Es Cubells i Es Freus	Plànol: 0.3.5

Descripció, justificació i objectius:
Ordenació de volums i destriament de la ubicació dels usos residencial i comercial.
Definició de les alinenacions assenyalades al plànol d'ordenació i execució de la dotació de serveis mancant.

Criteris de disseny i d'execució:
La inclusió de l'espai lliure públic ho és als sols efectes de la seva execució, donat que ja és de titularitat municipal.
L'ús comercial es desenvoluparà en edifici(s) d'ús exclusiu (situacions 3 o 4) i no podrà representar més del 50% de la superfície construïda de l'àmbit.
Les restants condicions d'edificació i de compatibilització d'usos seran les corresponents a la zona EO-P10 (habitatge plurifamiliar aïllat de l'antic Polígon 10).
Com que es tracta d'una actuació de reordenació puntual (alinesacions) a sòl urbà, no pertoca cap cessió d'aprofitament lucratiu a l'Administració.
-

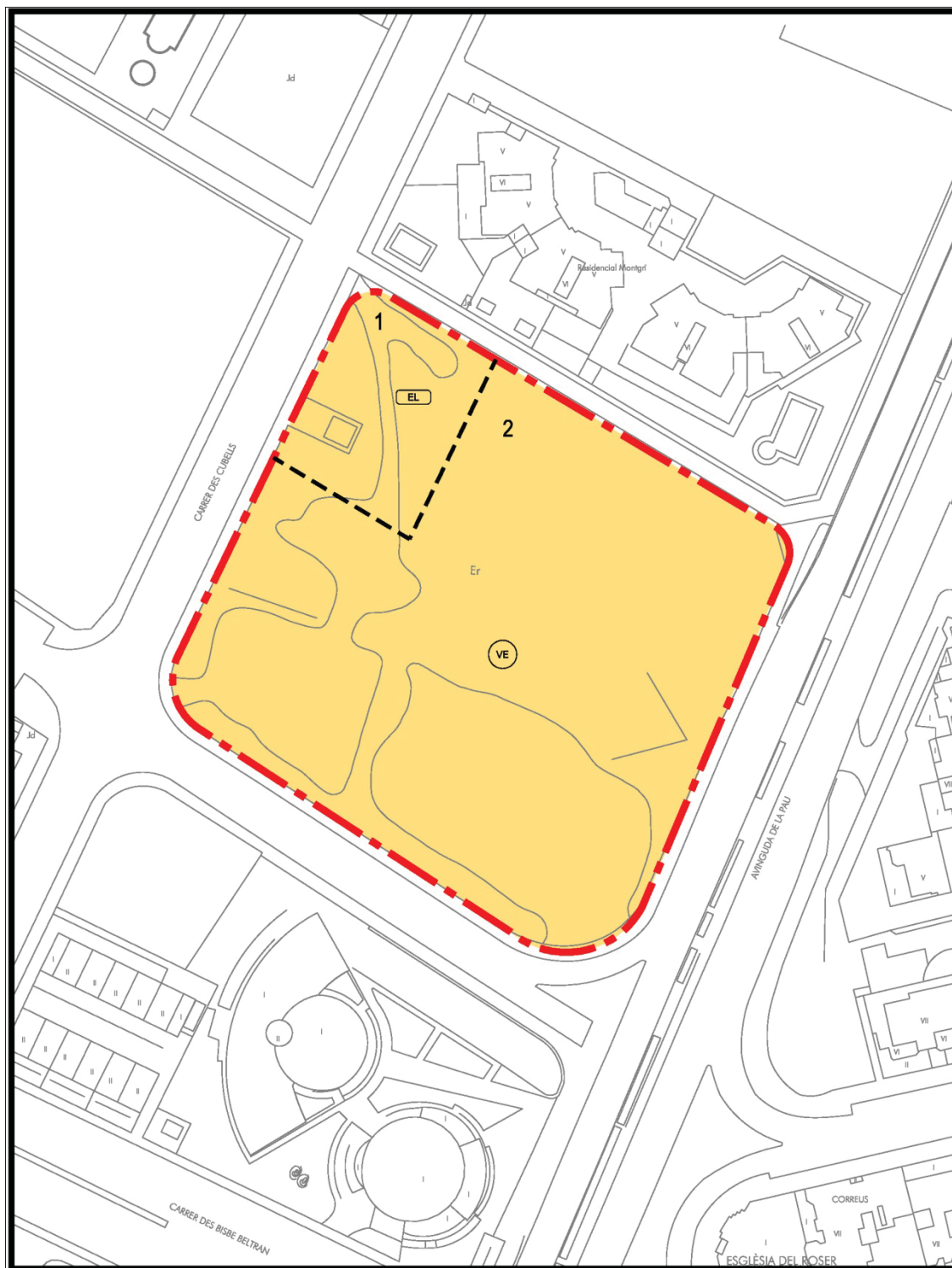
Condicions d'aprofitament urbanístic:			
USOS NO LUCRATIUS		Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	3,47%	426
1	Espais lliures	12,65%	1.556
Subtotal usos no lucratius		16,12%	1.982
incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió			

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2      m2c		ALÇADA plantes      m	
2	SERVEIS (5.1 Comercial)	VE	5.159		1,00	5.159	3	10,00
	HAB. PLURIFAMILIAR		5.159	51	1,00	5.159	5	16,00
Subtotal usos lucratius		83,88%	10.317	51		10.317		
Total actuació		100,00%	12.300			10.317		

NOTA: L'I.I.R. es pot aplicar a tota l'illa si no es desenvolupa l'ús comercial

Sistema d'actuació:
COMPENSACIÓ
Iniciativa de gestió / planejament:
INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
Programació:
1er QUATRIENI
Reserva d'habitatge protegit:
0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:	
Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,8388
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	51
Índex d'intensitat residencial (m2 solar/hab):	100,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-
Ordenances de referència:	
EO-P10 (Residencia Plurifamiliar), poguent desenvolupar-se com a VE (volumetria específica).	
Ús global característic:	
Residencial Plurifamiliar (II)	
Cessió d'aprofitament lucratiu:	
Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%



52. ACTUACIÓN AISLADA      MIRADOR

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 52 - MIRADOR

Situació:

Carrer Lucio Oculacio, 40-44	Plànol: <b>0.3.10</b>
------------------------------	-----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Obtenció d'un espai lliure públic en un punt singular amb perspectives obertes sobre la mar, tot constituint un mirador públic. Aprofitament de l'oportunitat de l'existència d'aquest espai sense edificar ni estar transformat.
Recolzar el vial d'enllanç entre els carrers Lucio Oculacio i Ramon Muntaner.

Criteris de disseny i d'execució:

Maximització de les oportunitats visuals de la parcel·la. Tractament de la parcel·la com un gran mirador públic sobre la mar i el paisatge obert.
L'expropiació només afectarà a les superfícies que encara no hagin estat objecte de l'obligació de cessió viària a l'Ajuntament.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	20,30%	453
1	Espais lliures	79,70%	1.778
Subtotal usos no lucratius		100,00%	2.231

Es tracta d'un tram de vial existent, encara que no executat.

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA	
							plantes	m
Subtotal usos lucratius		0,00%	0	0		0		
Total actuació		100,00%	2.231			0		

Sistema d'actuació:

<b>EXPROPIACIÓ</b>
--------------------

Iniciativa de gestió / planejament:

<b>INICIATIVA PÚBLICA PROJECTE D'URBANITZACIÓ</b>
---

Programació:

<b>2n QUATRIENI</b>
---------------------

Reserva d'habitatge protegit:

<b>0,00%</b>
--------------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	-
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	-
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	-
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

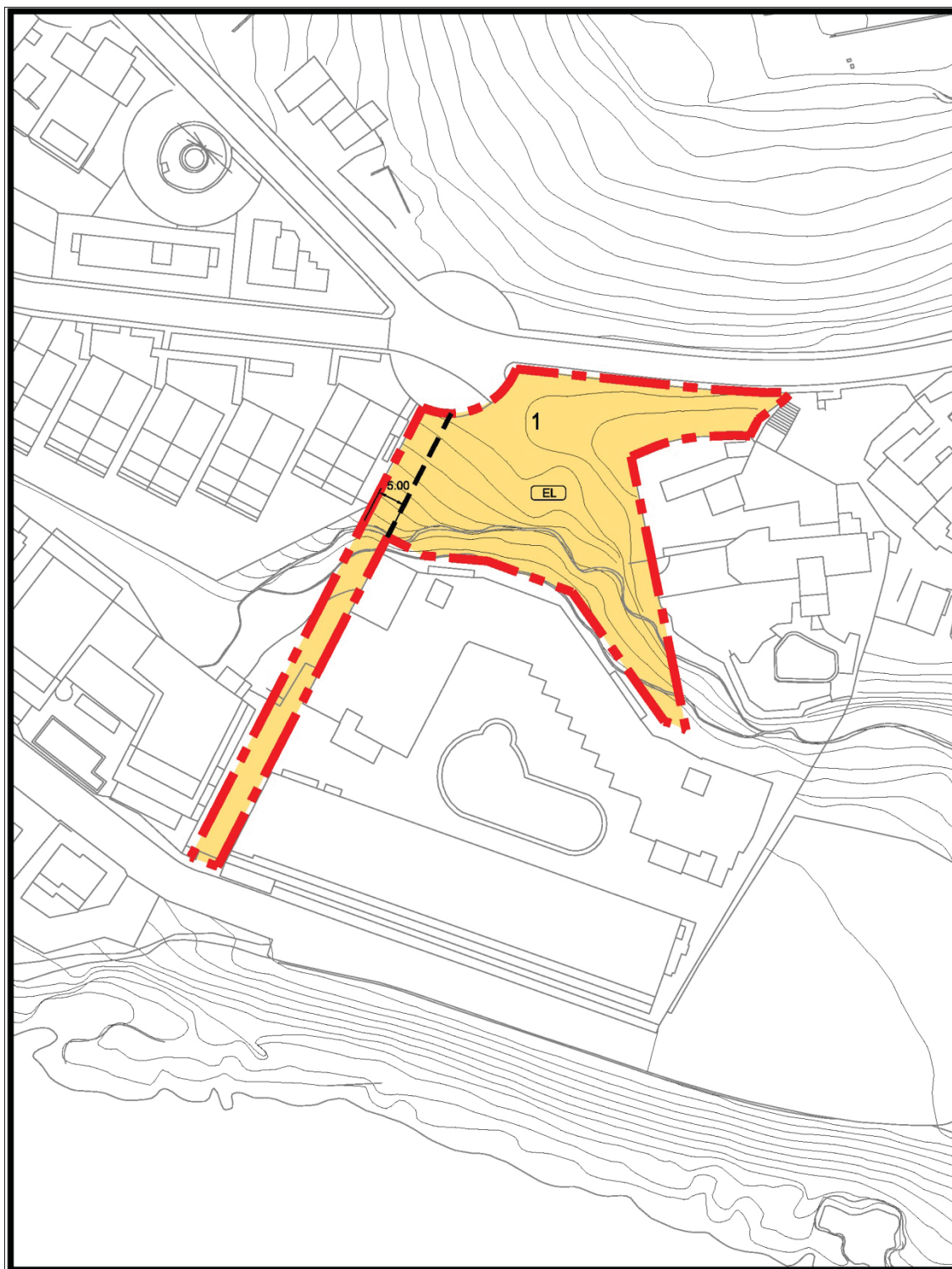
EL (Espais lliures públics)
-----------------------------

Ús global característic:

Espais Lliures (IX)
---------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	<b>0,00%</b>
---	--------------





53. UNIDAD DE ACTUACIÓN      XALOC

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 53 - XALOC

Situació:

Carrer Xaloc (antic Polígon 16)	Plànol: <b>0.3.12</b>
---------------------------------	-----------------------

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació de la forma d'un espai públic per dotar-ho de major funcionalitat urbana i accessibilitat, connectant-ho amb amb els carrers dels Sureds i de la Barra, tot ampliant perceptiva i efectivament cap a l'est la zona verde pública limitada pels carrers Malvins, de la Barra, Xaloc i dels Daus.
L'actual forma trapezoidal de l'espai lliure, amb angles aguts, dificulta el seu ús i manteniment, així com la seva visibilitat i accessibilitat.

Criteris de disseny i d'execució:

Es disposarà l'espai lliure com a una franja rectangular continua paral·lela al carrer Xaloc
Es redactarà un projecte de reparcel·lació que mantingui les superfícies respectives de les quatre parcel·les afectades.
L'espai lliure resultant s'haurà de urbanitzar en relació al carrer Xaloc. Disposarà d'arbrat d'ombra i parterres suficients per conceptuar l'espai com a "zona verda".

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	0,00%	0
1	Espais lliures	8,25%	720
Subtotal usos no lucratius		8,25%	720

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
2	Habitatge plurifamiliar -VPO	29,42%	2.568	35	1,62	4.160	B + 5	19,00
3	Habitatge plurifamiliar - Lliure	62,33%	5.441	75	1,62	8.814	B + 5	19,00
Subtotal usos lucratius		91,75%	8.009	110		8.814		

Total actuació	100,00%	8.729				12.975
----------------	---------	-------	--	--	--	--------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA REPARCEL·LACIÓ – NORMALITZACIÓ DE FINQUES
---

Programació:

1er QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

31% (correspon a la parcel·la pública)
--

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	1,0098
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	110
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	126,02
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

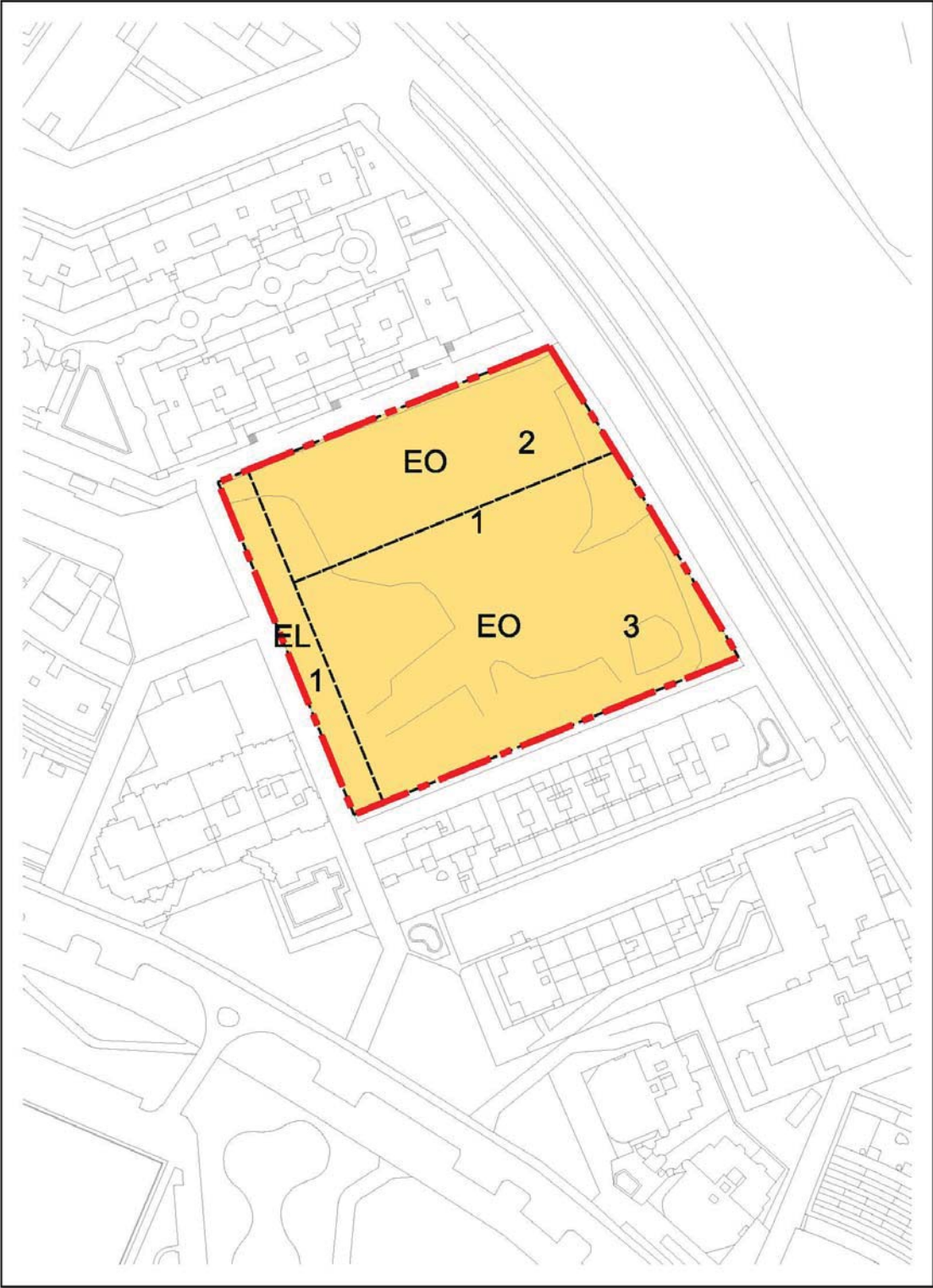
EL (Espais lliures públics), EO-166 (residencial plurifamiliar)
---

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar
---------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%
---	-------



54. UNIDAD DE ACTUACIÓN      SAN FRANCESC

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 54 - SANT FRANCESC

Situació:	
Avinguda de Pere Matutes Noguera 86-90 - carrer Sant Francesc de ses Salines 25	Plànol: 0.3.7

Descripció, justificació i objectius:
L'objectiu principal de l'UA és l'obertura d'un nou carrer que trenqui l'actual cul de sac on acaba el carrer Sant Francesc de ses Salines, tot comunicant-lo amb l'Avda. Pere Matutes. També inclou l'eixamplament de la secció transversal de la Avinguda Pere Matutes fins als 22,00 m prevista al Pla General.
En tractar-se d'una actuació de compleció de la urbanització, no cal cessió d'aprofitament lucratiu.

Criteris de disseny i d'execució:
El nou vial tindrà un disseny i secció transversal igual a la del carrer Sant Francesc de ses Salines (12,00 m). Les rasants tindran continuïtat amb les dels dos vials existents que connecta.
El tractament de l'eixamplament de la Avda. Pere Matutes es dissenyarà en continuïtat amb la resta de la avinguda, tot d'acord amb els criteris municipals d'urbanització.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	21,96%	1.677
-	Infraestructures	0,00%	
-	Espais lliures	0,00%	
Subtotal usos no lucratius		21,96%	1.677

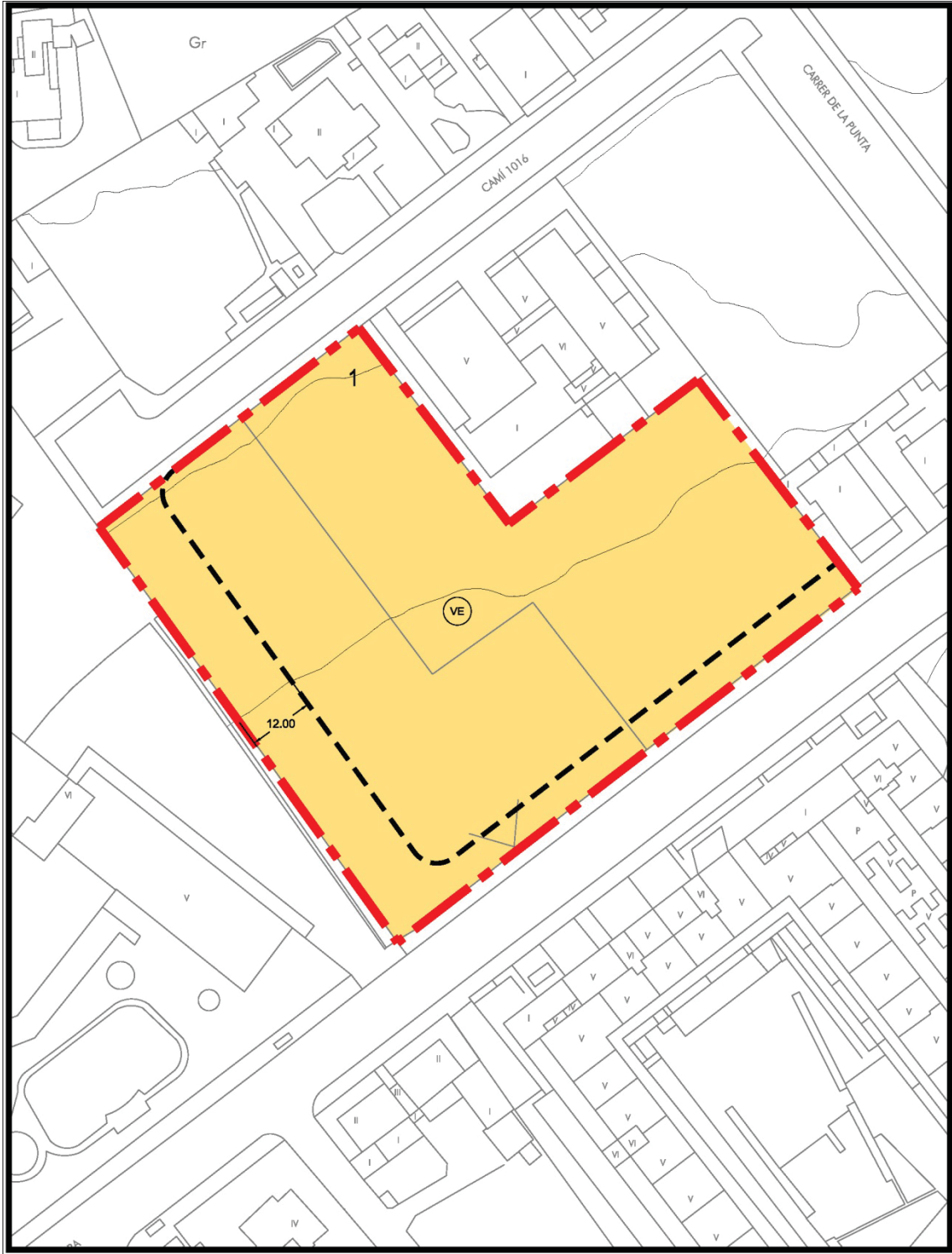
(fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
	USOS LUCRATIUS(fons en gris)				m2c/m2	m2c	plantes	m
1	HABITATGE PLURIFAMILIAR AÏLLAT	VE	5.960	91	1,55	9.238	4	13,00
Subtotal usos lucratius:		78,04%	5.960	91	1,55	9.238		

Total actuació		100,00%	7.637	9.238	
----------------	--	---------	-------	-------	--

Sistema d'actuació:
COMPENSACIÓ
Iniciativa de gestió / planejament:
INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
Programació:
1er QUATRIENI
Reserva d'habitatge protegit:
0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:	
Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	1,2096
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	91
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	119,16
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-
Ordenances de referència:	
EO (Residencia plurifamiliar aïllada)	
Ús global característic:	
Residencial Plurifamiliar (II)	
Cessió d'aprofitament lucratiu:	
Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%



55. UNIDAD DE ACTUACIÓN      JAUME SERRA

Situació:

C/ Cas Dominguets - C/ Jaume Serra - Avinguda de Santa Eulària	Plànols: <b>0.3.8</b> <b>0.3.9</b>
--	------------------------------------

Descripció, justificació i objectius:

L'objectiu principal de l'UA és la prolongació del carrer Jaume Serra que trencarà l'actual cul de sac on acaba el carrer, tot permetent comunicar-lo directament amb l'Avda. de la Pau sense edificació que ho impedeixi.
En tractar-se d'una actuació de compleció de la urbanització, no cal cessió d'aprofitament lucratiu.

Criteris de disseny i d'execució:

La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.
Es completarà, si escau, la dotació de serveis urbans mancants als vials existents on cal connectar la prolongació projectada.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	14,53%	843
-	Infraestructures	0,00%	
1	Espais lliures	0,00%	
Subtotal usos no lucratius		14,53%	843

fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALÇADA	
3	INDUSTRIA	IN-S	4.958		1,00	4.958	plantes	m
							4	15,00
Subtotal usos lucratius		85,47%	4.958	0	1,00	4.958		

Total actuació	5.801	4.958
----------------	-------	-------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUATRIENI
---------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,8547
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

IN (Indústria)
----------------

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)
-------------------------------

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%
---	-------





56. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN RAFAL

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 56 - CAN RAFAL

Situació:

Avda. Eivissa - Camí Vell de Sant Mateu	Plànol: 0.3.8
---	---------------

Descripció, justificació i objectius:

Completar la trama urbana d'aquesta àrea de Can Rafal, donant continuïtat al carrer Málaga. Integració amb el barri de Puig d'en Valls, donant sortida cap el Camí vell de Sant Mateu. Es preserva el caràcter residencial de baixa densitat.
Prolongació carrer Málaga i les seves infraestructures. Connectivitat del barri de Puig d'en Valls

Criteris de disseny i d'execució:

Urbanització caracteritzada per escassa densitat de trànsit. Estudi viabilitat del sentit de circul·lació. Secció transversal de 9m amb voreres, podent-se estudiar alternatives que enllacin amb el carrer situat al municipi veí.
Definició de l'enllaç amb el Camí vell de Sant Mateu
Els habitatges es podran desenvolupar en parcel·les unifamiliars o plurifamiliars.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima	
		%	m2
-	Equipament públic	0,00%	0
-	Xarxa viària	22,40%	594
-	Espais lliures	0,00%	0
Subtotal usos no lucratiu		22,40%	594

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m2c/m2	m2c	plantes	m
1	HAB. UNIFAMILIAR AÏLLAT	UF-A	383	1	0,50	192	2	6,00
2	HAB. PLURIFAMILIAR AÏLLAT	EO-2	1.673	11	0,60	1.004	2	7,00
Subtotal usos lucratiu		77,60%	2.056	12	0,58	1.195		

Total actuació	100,00%	2.649
----------------	---------	-------

1.789
-------

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ
-------------

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2n QUATRIENI
--------------

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%
-------

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2):	0,4511
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	12
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	45,30
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

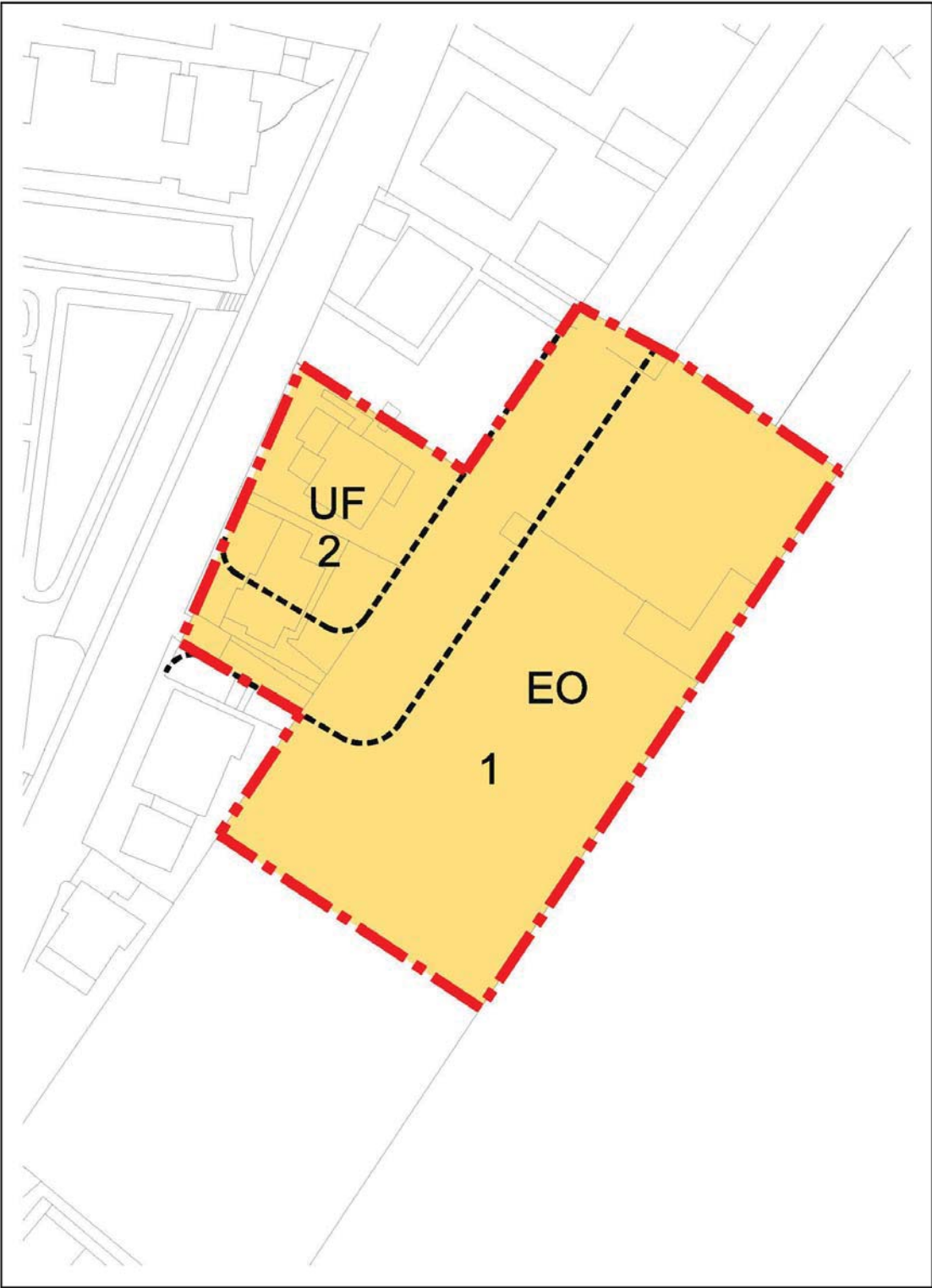
UF (Unifamiliar) i EO-2 (Plurifamiliar aïllada)
---

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II) i Unifamiliar (I)
--

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:	0,00%
---	-------



### 3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

#### 3.1 Encuadre general

El presente Programa de Actuación del Plan General tiene como misión principal *"establecer las previsiones temporales o prioridades para su desarrollo y ejecución"* (art. 35.1 LOUS). Por otra parte el art. 41.c) LOUS especifica que entre las determinaciones de carácter estructural que los planes generales deben contener están *"Las previsiones temporales para el desarrollo de sus determinaciones o, si no, el señalamiento de las prioridades de actuación para coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, de acuerdo con los planes y programas del resto de administraciones públicas."*

El Programa fija la distribución en el tiempo del conjunto de acciones que son determinantes de la estructura y el modelo territorial propuestos por el Plan General de Eivissa, en función de sus criterios y objetivos de planeamiento y de los recursos previsiblemente disponibles del sector público y del sector privado.

El Programa fija los objetivos, directrices y estrategia de desarrollo del Plan a largo plazo para todo el territorio de su ámbito, las previsiones específicas para la realización de los sistemas generales y las dos etapas cuatrienales en que se han de llevar a cabo las actuaciones en suelo urbanizable.

El Programa de Actuación responde a los objetivos específicos que se detallan en la Memoria del Plan General. Por otra parte, el Programa de Actuación se define en el contexto de la viabilidad y sostenibilidad económica del Plan General en base a las conclusiones del Informe de Sostenibilidad Económica.

El objeto del Programa de Actuación son las actuaciones urbanísticas del Plan General. Estas actuaciones vienen determinadas directamente por el propio Plan General o bien por su planeamiento derivado. Si son de definición directa, se programan en función de su propia naturaleza. Si están implícitas en el planeamiento derivado se programan en función de una hipótesis de desarrollo factible de ese planeamiento. En ambos casos se tiene en cuenta el alcance de las actuaciones, distinguiendo las que son determinantes de la estructura orgánica de las que son vinculables a necesidades locales o de sector.

En el presente Programa se hace una aproximación estratégica y propiamente urbanística a la programación. Ello significa que tan sólo se consideran aquellas inversiones que corresponden a propuestas del Plan General. Los Ayuntamientos han de dedicar su capacidad inversora también a otras partidas que no derivan de previsiones del Plan. Téngase en cuenta que, sobre todo en el suelo urbano, el espacio de dominio público puede recibir potencialmente ilimitadas cantidades -si se contase con ella- de inversión pública. La programación del Plan, no pretende ilusoriamente pues, contemplar de modo exhaustivo todas esas posibilidades, ni convertirse en la guía única de inversión municipal.

Los mecanismos de revisión y actualización del Programa se prevén y regulan en este capítulo.

#### 3.2 Vinculación de las determinaciones del Programa

Las determinaciones del Programa de Actuación son vinculantes. Pero sólo adquieren plena eficacia a partir del momento en que van discurriendo y agotándose los plazos temporales que en él se fijan.

La LOUS exige que el Plan General determine los plazos para urbanizar (art. 110.1):  
*"Todos los instrumentos de planeamiento que legitimen actuaciones urbanísticas deben fijar un plazo de inicio y un plazo de finalización de las obras de urbanización."* Sin embargo, sólo señala la potestad -que no obligación- de determinar los plazos para iniciar la edificación (art. 111.1). Por defecto, el plazo para edificar está fijado por la LOUS en cuatro (4) años.

La programación implica la asignación temporal al cuatrienio en que debe iniciarse la tramitación administrativa de la actuación en cuestión (o fuera de programa, cuando su inicio se prevea para después de finalizado el 2º cuatrienio). Para ello el Programa de Actuación fija sólo los plazos de inicio y fin de las obras de urbanización de las actuaciones urbanísticas previstas. Las consecuencias de la definición de dichos plazos son las siguientes obligaciones para los responsables de las actuaciones:

1. Los responsables de la iniciativa de gestión de las actuaciones urbanísticas programadas deberán tramitar con suficiente antelación los instrumentos de planeamiento de desarrollo. Para ello es necesario que la documentación apta para ser aprobada inicialmente por el Ayuntamiento sea presentada en su registro de entrada en los siguientes plazos a contar desde la fecha de aprobación definitiva del Plan General:
  - a) Actuaciones programadas en el 1er Cuatrienio:
    - \* Estudios de Detalle: un (1) año
    - \* Planes Parciales o Especiales: dos (2) años
  - b) Actuaciones programadas en el 2º Cuatrienio:
    - \* Estudios de Detalle: cinco (5) años
    - \* Planes Parciales o Especiales: seis (6) años
2. Las obras de urbanización de las actuaciones urbanísticas deben dar comienzo antes de transcurrido un (1) año desde la fecha de aprobación definitiva del correspondiente planeamiento de desarrollo. Se considerará que las obras comienzan el día de la firma del acta de replanteo por todos los agentes implicados.
3. La duración máxima de las obras de urbanización será de doce (12) meses a partir de la fecha de inicio, salvo que justificadamente se aprueben plazos mayores necesarios en función de las características específicas de la obra. No computarán en este plazo los retrasos producidos por fuerza mayor o los decretados por la Administración en el uso de sus competencias.

A estos efectos, contará la fecha de entrada en el registro municipal del documento técnico correspondiente (proyectos técnicos, de planeamiento, de compensación, de estatutos y bases de juntas de compensación, etc.). Dicho documento deberá ser suficientemente completo y preciso como para poder ser tramitado y, en su caso, aprobado.

Una vez iniciada la tramitación citada, la duración excesiva, achacable a los agentes responsables de cada caso, en relación a la duración habitual o normal del proceso de que se trate, facultará a la Administración para ejecutar el mismo por vía subsidiaria, siendo motivo suficiente para modificar el sistema de actuación, en su caso.

### **3.3 Capacidad de la Administración para asumir sus compromisos de inversión**



La programación de las actuaciones prioritarias del Plan se fundamenta en la disponibilidad de recursos de la Corporación Municipal que la aprueba, en las posibilidades de inversión de las otras administraciones y en las iniciativas del sector privado para llevar a cabo las nuevas actuaciones previstas. Aunque el Ayuntamiento no puede garantizar el total cumplimiento de las diferentes actuaciones de iniciativa pública previstas en el Programa, este constituye el instrumento básico de coordinación de las inversiones de las diferentes administraciones y de los particulares en el tiempo y en el territorio municipal. Su operatividad se apoya en la normativa urbanística que incorpora el Plan y en la capacidad de integrar las inversiones de los diferentes operadores. La lógica del establecimiento de unas prioridades de inversión y de un Programa de Actuación se deriva también de la escasez de los recursos económicos disponibles en relación a las necesidades de inversión.

En el Informe de Sostenibilidad Económica se ha comprobado la viabilidad económica global del Plan en dos niveles:

- a) en lo que se refiere a las posibilidades de financiación municipal y de las otras administraciones; y
- b) en las actuaciones de iniciativa privada o con aprovechamiento lucrativo, se ha comprobado su viabilidad económica.

Se ha puesto también en evidencia que, si se cumplen las hipótesis -claramente asumibles y razonablemente viables- sobre la futura evolución de los ingresos y los gastos corrientes de la hacienda municipal, la financiación de las actuaciones previstas en el Plan a cargo del Ayuntamiento podría hacerse efectiva con comodidad a partir de la entrada en vigor de la Revisión del Plan.

Se ha de tener en cuenta que, como se ha señalado en el ISE, en las cifras estimadas sobre la capacidad de inversión municipal, no se encuentran incorporados los posibles mayores ingresos extraordinarios que el Ayuntamiento podría obtener por la venta del aprovechamiento lucrativo de cesión. Por tanto, desde el punto de vista de la financiación municipal se puede concluir que, tanto los importes asignados al Ayuntamiento en los dos cuatrienios del Programa de Actuación, como el resto de actuaciones municipales, se encuentran dentro de su capacidad prevista y con margen suficiente para ser debidamente cumplimentados en el tiempo y espacio programados.

Esta suficiencia queda aun más garantizada al considerar un periodo de tiempo para la ejecución de las actuaciones fuera de programa y de las partidas constantes, que puede situarse en un horizonte superior a los años aquí contemplados.

Los ritmos de ejecución de estos tipos de acciones integradas en el ISE del Plan General, para garantizar su viabilidad económica, se distribuyen anualmente y por sectores unas partidas concretas que han de ser asumidas por los planes de trabajo de los diferentes departamentos del Ayuntamiento. La relación detallada de todas las acciones incluidas en esta situación se encuentra en el ISE.

El Plan General hace una previsión de acciones y de actuaciones urbanísticas que sobrepasan el periodo de dos cuatrienios, independientemente de que las acciones incluidas en el presente Programa de Actuación puedan desarrollarse temporalmente también más allá de ocho años. Hay acciones del propio Plan General que, por razón de su naturaleza o bien porque se derivan de determinaciones de planeamientos territorial o sectorial, no se han concretado en el Plan General como actuaciones prioritarias, pero que tienen naturaleza de reserva para futuras necesidades aun no definidas. En cambio se han incluido en el ISE para calcular los costes aproximados. Estas acciones se prevén ejecutar a largo plazo y han de ser objeto de programación en revisiones futuras del Programa de

Actuación del Plan General adaptándolas a nuevas necesidades, o bien por adaptaciones del propio Plan General al planeamiento sectorial y territorial de rango superior.

### **3.4 Revisión del Programa de Actuación**

La revisión o actualización del Programa de Actuación se realizará cada cuatro años, al cumplirse cada cuatrienio de su programación. Teniendo en cuenta que el Programa tiene como objetivo coordinar las actuaciones e inversiones públicas y privadas, los criterios de seguimiento y de revisión se justifican en la medida que las inversiones previstas aseguren el desarrollo del Plan, principalmente en lo que respecta a las actuaciones en los Sistemas Generales y en el desarrollo del nuevo suelo urbanizable.

En concreto los criterios del Programa revisado se han de establecer en función del mayor o menor cumplimiento de las inversiones previstas en el Programa en concepto de red viaria básica, equipamientos, en el volumen de la inversión urbanística municipal y en el desarrollo del suelo urbanizable.

En todo caso, deben considerarse indicadores de revisión del Programa cuando se produzca una variación de las inversiones previstas atribuidas que sobrepase los siguientes límites:

- \* Inversión municipal de reposición y no prevista en el Plan, superior al 50% de toda la inversión municipal, durante dos años consecutivos.
- \* Desviaciones en menos de la inversión municipal destinada al Plan, superiores al 50%, durante dos años consecutivos.
- \* Desviaciones en menos, superiores al 50% en la inversión privada prevista en el Programa por el desarrollo del nuevo suelo urbanizable y/o en la cesión del suelo privado a gestionar por el Ayuntamiento.

### **3.5 Programación de las actuaciones e inversiones**

#### **3.5.1 Tipos de actuaciones según su programación**

Los tipos de actuaciones del Plan General se clasifican, según el momento en que se considera que se han de ejecutar para garantizar un crecimiento sostenido y armónico, de la manera siguiente:

- 1/ Actuaciones previstas para el primer cuatrienio
- 2/ Actuaciones previstas para el segundo cuatrienio
- 0/ Actuaciones fuera de programa

Los ritmos de ejecución dependerán básicamente de la capacidad de iniciativa de gestión del propio Ayuntamiento y de los agentes sociales, así como de la coyuntura económica del mercado. Lo que es determinante de los niveles de ejecución de lo que se programa en un cuatrienio son los niveles de ejecución de los sistemas generales, y es también el factor que permite realizar las correspondientes revisiones del Programa de Actuación del Plan General.

#### **3.5.2 Criterios de programación**

Como criterio general se incluyen en el 1er Cuatrienio aquellas acciones que se consideran prioritarias para el modelo del Plan General, para cubrir o satisfacer déficits históricos o

porque inician procesos a seguir de mejora en el medio urbano y rural. así, la práctica totalidad del planeamiento de desarrollo se asigna al 1er Cuatrienio por un doble motivo:

- a) por una parte, la necesidad de poner en marcha, para el cumplimiento de los objetivos de la Revisión del Plan, todo el suelo previsto; y
- b) por otra, la conveniencia de que se inicie cuanto antes el proceso jurídico-administrativo previo a la transformación física del suelo, dado los plazos temporales a que normalmente está sometido.

De los sectores de suelo urbanizable, se otorga preferencia al Sector 12 Este, y se programa en el primer cuatrienio del Programa de Actuación del PGOU, habida cuenta la urgencia y necesidad de disponer de las viviendas, los equipamientos y zonas verdes previstos en este sector, así como por su mayor proporción y cantidad de espacios dotacionales, su más directa imbricación con la trama del suelo urbano vecino, por ser necesario que se urbanice antes que el Sector 12 Oeste, y por la inmediatez de su gestión al ser de propietario único.

En el 2º Cuatrienio se incluyen las restantes acciones, que han de permitir alcanzar los diferentes objetivos planteados en la Revisión del Plan General:

- 02 U.A. CAN BUFI CENTRE
- 04 U.A. CAN BERNAT NORD
- 15 U.A. CAS MUT
- 17 U.A. BESORA
- 21 U.A. CAN SANT
- 22 U.A. SA PUNTA
- 23 U.A. SA BASSA ROJA
- 32 P.P.SECTOR 12 OEST
- 33 P.P.SECTOR CAS MUT
- 41 P.E.PUIG DELS MOLINS
- 42 P.E.PEATONALIZACION CENTRO
- 45 P.E.ITINERARIOS PEATONALES
- 47 P.E.AREA PORTUARIA
- 06 U.A. CA NA GLAUDIS
- 52 A.A. MIRADOR
- 55 U.A. JAUME SERRA
- 56 U.A. CAN RAFAL

Finalmente, fuera de programa (identificación "0") se prevén actuaciones o inversiones cuya naturaleza hace difícil su programación y/o que no son estructuralmente importantes para el modelo urbano y territorial del Plan General (que se prevén como partidas constantes en el ISE). Las acciones que no son esenciales para el funcionamiento general de la estructura orgánica se evalúan a partir de los sectores de actuación, y se llevarán a cabo en el momento que se considere necesario sin necesidad de definirlo en el programa. La decisión del momento de ejecución de estas acciones se revisa y programa anualmente según los planes de trabajo de cada departamento de la Administración pública.

En todo caso, el Ayuntamiento podrá autorizar que alguna actuación se inicie con anterioridad a su etapa de programación si se justifica su conveniencia, oportunidad o necesidad para el cumplimiento de los objetivos generales del Plan General.

### 3.5.3 Obras de infraestructuras y equipamientos

Paralelamente a las actuaciones meramente urbanísticas y como complemento de las mismas, existe una serie de obras cuya ejecución tiene una evidente importancia urbanística

ya que representan la culminación del proceso de ejecución del planeamiento en puntos o aspectos muy concretos.

De estas obras, sólo son objeto de programación por el Plan General aquellas cuya financiación compete al Ayuntamiento, y por ello el ISE realiza su evaluación económica de cara a evitar que estas inversiones en infraestructuras puedan poner en entredicho la financiación de alguna actuación urbanística programada.

Las obras que corresponden a otras Administraciones quedan planificadas orientativamente en el Programa de Actuaciones ante la imposibilidad de tener garantías de que ellas cumplirán las previsiones temporales que desde el PGOU de Vila se les quiera asignar.

Categoria	Codi	identificació	situació	agent inversor	superficie	preu	cost	programació	inversió municipal (mil €)			
					m2 (ó m2c)	€/m2	millers €		quadrienni	I	II	0
EQUIPAMIENTS	1	Casa de la Música	Es llimoners	Ajuntament	3.500,00	1.000	3.500	I		3.500		
	2	Millora Equipaments Esportius	Terme Municipal	Ajuntament	4.000,00	500	2.000	I II		1.000	1.000	
	3 (*)	Nou Mercat (+aparcament) (*)	Eixample	Ajuntament	8.000,00	900	7.200	I		-		
	4 (*)	Reforma Ajuntament (*)	Dalt Vila	Ajuntament	2.000,00	400	800	I II		-	-	
	5 (*)	Casal de dones (*)	Sa Colomina	Ajuntament	350,00	1.145	401	I		-		
	6	Institut d'Educació Secundària	UA Es Pratet	Govern Balear	4.000,00	900	3.600	II			0	
	7	Institut d'Educació Secundària	Sector 12	Govern Balear	4.000,00	900	3.600	II			0	
	8 (*)	Centre Assitencial (*)	Eixample	Ajuntament	1.700,00	900	1.530	I		-		
	9	Centre d'Interpretació Feixes	Prat de ses Monges	Consell Insular	350,00	1.200	420	I		0		
	10	Centre de Baixa Exigència	Es Gorg	Consell Insular	1.600,00	900	1.440	I		0		
	11	Centre Esportiu (pavelló)	Sector 12	Altres	2.500,00	500	1.250	II			0	
	SUBTOTAL EQUIPAMIENTS:							25.741		4.500	1.000	0
XARXA VIÀRIA	20	Xarxa d'itineraris de vianants	Terme Municipal	Ajuntament	21.288,00	75	1.597	I II 0		532	532	532
	21	Compleció c/ Al Sabini	C/ Al Sabini	Ajuntament	180,00	1.000	180	II			180	
	22	Passeig Marítim - Rehabilitació	Figueretes-P. Bossa	Ajuntament	9.000,00	100	900	I		900		
	23	Passeig Marítim	Figueretes/P. Bossa	Mº M. Ambiente	9.000,00	100	900	I		0		
	24	Prolongació c/ Sa Punta	C/ Sa Punta	Ajuntament	900,00	100	90	II			90	
	25 (*)	Re-urbanització Illa Plana (*)	Illa Plana	Ajuntament	12.000,00	140	1.680	I		-		
	26	Peatonalització Centre Urbà (50%)	Centre Històric	Consortci PH	-	-	900	I		0	0	0
	27	Re-urbanització Avda. de La Pau	Avda. de la Pau	Consell Insular	97.000,00	100	9.700	I		0		
	28	Re-urbanització Avda de Sant Josep	Avda. de Sant Josep	Consell Insular	35.000,00	80	2.800	I		0		
	29	Re-urbanització Avda de Sant Joan	Avda. de Sant Joan	Consell Insular	22.000,00	80	1.760	II			0	
	30	Re-urbanització Passeig Marítim	Joan Carles I	Ajuntament	35.250,00	100	3.525	I II		1.763	1.763	
	31	Peatonalització Centre Urbà	Eixample	Ajuntament	17.800,00	100	1.780	II			1.780	
	SUBTOTAL XARXA VIÀRIA:							25.812		3.195	4.345	532
								Total Municipal				
					TOTALES:		51.552	13.572	7.695	5.345	532	

(\*) Actuaciones que no dependen directamente del Programa de Fianciación estricta derivada del Plan General  
Son inversiones directas del propio Ayuntamiento, ajenas a la fianciación del Plan General (concesiones, concursos, gasto directo, etc...)

#### **4. CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES**

En el cuadro que se adjunta a continuación se resumen las características principales de las actuaciones previstas en la Revisión del Plan General. No obstante, el carácter sintético de este cuadro no permite reproducir toda la complejidad de cada una de las actuaciones resumidas ni todas las determinaciones que les afectan. Su objetivo es tan sólo ofrecer una visión genérica y global de la propuesta del Plan. Para mayor detalle cabe remitirse a la ficha específica de cada actuación así como a la restante documentación del Plan General.

En particular, las cifras relativas a las cesiones de aprovechamiento lucrativo son vinculantes en el porcentaje, pero meramente estimativas en lo que se refiere al techo edificable y el número de viviendas, y sirven para documentar el orden de magnitud de la propuesta del Plan General, a la escala y nivel de globalidad propios del planeamiento municipal.

En el caso de la UA Es Pou Sant, la distribución del techo máximo entre los dos usos tiene también un mero carácter ilustrativo, pues no está aún tramitado el Estudio de Detalle que lo ha de definir.

Como el cuadro persigue así mismo evaluar la capacidad de las actuaciones urbanísticas, sólo se incluyen en él las viviendas aún no ejecutadas, algo necesario en actuaciones como Eivissa Centre, Cas Mut y Cas Ferró.

Otro tanto ocurre con actuaciones mixtas donde el viario o las zonas verdes ya son de dominio público (Sa Punta, etc.), algo que en medida variable se da en varias de las actuaciones.

Eivissa, Febrero de 2018.

Por el equipo redactor,

**Angel García de Jalón Lastra**, Arquitecto(Doc. aprob. Inicial)

**Fco. José Salmerón Díaz**, Arquitecto(Doc. aprob. provisional)



CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES

TIPO DE ACTUACION AMBITO	USOS												TOTAL AMBITO		VIVIENDAS SIN EDIFICAR		EDIFICAB. BRUTA LUCRATIVA	CESION / EXPROPI- ACION DE ESPACIOS NO LUCRATIVOS		CESION DE APROVECH. LUCRATIVO			RESERVA OBLIGATORIA DE VIVIENDA PROTEGIDA			PROGRAMACION DE DESARROLLO			SISTEMA DE ACTUACION	INICIATIVA DE GESTION	
	RESIDENCIAL				SECUNDARIO / TERCARIO				EQUIP. / INFRAESTR- UCTURA				VARIO / APARCAMI- ENTO					TECHO		TECHO		TECHO		TECHO		TECHO					
	m2	%	m2c	%	m2	%	m2c	%	m2	%	m2c	%	m2	%	m2	%	m2	%	m2c	%	m2	%	m2c	%	m2	%	m2c	%	1º	2º	F.P.
01 U.A. CAN BUFI NORD			15.293	54%	15.293	1.808			655	2%	10.514	37%	28.271	15.293			0.5410	12.978	46%	15,0%	2.294						I			PRIVADA	
02 U.A. CAN BUFI CENTRE			3.749	44%	3.749	1.037			1.743	21%	1.948	23%	8.477	3.749			0.4423	4.728	56%	15,0%	562						II			PUBLICA	
03 U.A. CAN BUFI SUD			14.455	64%	14.455	13			1.279	6%	6.770	30%	22.517	14.455			0.6420	8.062	36%	15,0%	2.168						I			PRIVADA	
04 U.A. CAN BERNAT NORD			14.553	78%	14.553						4.164	22%	18.717	14.553			0.7775	4.164	22%	20,0%	2.911						II			PRIVADA	
05 U.A. CAN BERNAT SUD			42.346	78%	42.346	785		1%	4.530	8%	6.352	12%	5.4013	42.346			0.7840	11.667	22%	20,0%	8.469						I			PRIVADA	
SUBTOTAL SECUNDARIO / TERCARIO EN S.U.			90.396	68%	90.396	3.643	3%	8.207	6%	29.749	23%	131.995	90.396	0		0.6848	41.599	32%	18,1%	16.404	0	0,0%	0	0							

ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE SUELO URBANO	11 U.A. PERE MATUTES	16.250	53%	27.855		5.035	16%	5.040	16%	4.355	14%	30.680	27.855	241	0.9079	14.430	47%	10,0%	2.786	25	0,0%	0	0	I						COMPENS.	PRIVADA	
	12 U.A. MARENOSTRUM	22.497	57%	34.063		7.569	19%			9.258	24%	39.324	34.063	284	0.8662	16.827	43%	15,0%	5.109	43	30,0%	10.219	86	I						COMPENS.	PRIVADA	
SUELO URBANO	13 U.A. ES PRATET	14.351	31%	50.746		8.631	19%	2.844	6%	20.256	44%	46.082	50.746	345	1.1012	31.731	69%	20,0%	10.149	69	30,0%	15.224	104	I						COMPENS.	PRIVADA	
	14 U.A. CAN CANTO	20.805	54%	45.619		3.012	8%	5.371	14%	9.682	25%	38.870	45.619	290	1.1736	18.065	46%	20,0%	9.124	58	30,0%	13.686	87	I						COMPENS.	PRIVADA	
	15 U.A. CAS MUT	60.639	82%	29.228						13.727	18%	74.366	29.228	53	0.3930	13.727	18%	0,0%			0,0%			II						COMPENS.	PRIVADA	
	16 U.A. EIVISSA CENTRE	5.077	23%	14.479		9.273	43%	2.500	11%	4.949	23%	21.799	14.479	122	0.6642	16.722	77%	100,0%	14.479	122	0,0%			I						E.DETALLE	PUBLICA	
	17 U.A. BESORA	3.255	61%	2.930		1.193	23%	591	11%	256	5%	5.295	2.930	25	0.5533	2.040	39%	15,0%	439	4	30,0%	879	8	II						COMPENS.	PRIVADA	
	18 U.A. SA JOVERIA	17.703	14%	28.325	3.237	3%	73.813	59%			30.688	24%	125.441	31.562	221	0.2516	104.501	83%	15,0%	4.734	34	30,0%	8.497	67	I					COMPENS.	PRIVADA	
	20 U.A. ALT RETIR	374	29%	774		179	14%			749	58%	1.302	774	12	0.5946	928	71%	100,0%	774	12	100,0%	774	12	I						E.DETALLE	PUBLICA	
	21 U.A. CAN SANT	17.171	53%	22.757		4.629	14%	1.927	6%	8.784	27%	32.510	22.757	185	0.7000	15.339	47%	15,0%	3.414	28	30,0%	6.827	56	II						COMPENS.	PRIVADA	
	22 U.A. SA PUNTA	1.263	27%	1.516		1.162	25%	1.362	29%	903	19%	4.690	1.516	12	0.3233	3.426	73%	20,0%	303	3	30,0%	455	4	II						E.DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	23 U.A. SA BASSA ROJA	3.155	64%	3.786					996	20%	794	16%	4.945	3.786	31	0.7656	1.790	36%	15,0%	568	5	30,0%	1.136	10	II						E.DETALLE	COMPENS.
ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE SUELO URBANO	24 U.A. TALAMANCA	4.987	41%	4.488		1.003	8%	3.863	32%	2.377	19%	12.231	4.488	45	0.3670	7.244	59%	20,0%	898	9	30,0%	1.347	14	I						COMPENS.	PRIVADA	
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO	187.527	43%	266.565	3.237	1%	115.499	26%	23.132	5%	105.875	24%	437.535	269.802	1.866	0.6166	246.771	56%	19,6%	52.777	412	22,1%	59.043	448								
ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE SUELO URBANIZABLE	31 P.P. SECTOR 12 EST	15.674	9%	37.394	-	15.674	28,093	16%	95.510	55%	33.572	19%	175.049	53.268	532	0.3078	157.175	91%	100,0%	53.268	532	100,0%	37.394	532	I						COMPENS.	PUBLICA
	32 P.P. SECTOR 12 OEST	77.197	54%	40.134	-	10.165	14,954	11%	14.177	10%	35.443	25%	141.771	50.299	354	0.3548	64.574	46%	15,0%	7.545	54	30,0%	12.040	107		II					COMPENS.	PRIVADA
	33 P.P. SECTOR CAS MUT	37.893	66%	17.390		5.108	9%	5.731	10%	8.571	15%	57.303	17.390	86	0.3035	19.410	34%	15,0%	2.608	13	0,0%				II						COMPENS.	PRIVADA
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE	130.964	35%	94.917	0	0%	26.039	48.155	13%	115.418	31%	77.586	21%	372.123	120.956	972	0.3250	241.159	65%	52,4%	63.421	599	52,1%	49.434	639							
	SUBTOTAL RESIDENCIAL (URBANO + URBANIZABLE)	318.491	39%	361.482	3.237	0%	29.276	163.654	20%	138.550	17%	183.461	23%	809.658	390.758	2.838	0.4826	487.930	60%	32,1%	116.198	1.011	30,0%	108.477	1.087							

REORDENACION Y/O COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							
40 P.U. PASEO MARTINO																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																																							