Joaquim Roca Mata (1 de 1)
Secretari Acctal
Data Signatura: 13/04/2018
HASH: 1552ffa5f0f6713a83ca3699d72c595f

REVISIÓ DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL
FEBRER 2018

MEMÒRIA DE GESTIÓ

TAULA DE CONTINGUT

0. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL 4
0.1 Introducció 4
0.2 Instruments de desenvolupament, execució i gestió del Pla 5
0.3 L'execució del Pla 6
0.4 La divisió bàsica del territori 6
0.5 Iniciativa de gestió i el sistemes d'actuació 8
0.5.1 Sobre la iniciativa de gestió 8
0.5.2 Sobre els sistemes d'actuació 9
0.5.3 Determinació de la iniciativa de gestió i el sistema d'actuació 9
0.6 Cessions d'aprofitament lucratiu 9
0.6.1 Càlcul de l'edificabilitat mitjana ponderada 10
0.6.2 Reducció del percentatge de cessió d'aprofitament 11
0.6.3 Increments del percentatge de cessió d'aprofitament 11
1. RESERVA PER A HABITATGE PROTEGIT I LA SEVA UBICACIÓ 14
1.1 El mandat legal estructural respecte a la dotació d'habitatge protegit 14
1.2 Articulació del caràcter estructural de l'habitatge protegit en el Pla General . 15
1.2.1 Qualificació del sòl amb destinació a habitatge protegit 15
1.2.2 Reserves de sòl destinat a habitatge protegit 16
1.3 La dotació d'habitatge protegit proposada pel Pla General 17

1.3.1 Justificació de l'augment de la reserva mínima legal 17
1.3.2 Quantificació dels habitatges protegits previstos 18
2. FITXER D'ACTUACIONS URBANÍSTIQUES 20
2.1 Contingut i abast de les fitxes de característiques de cada actuació 20
2.2 Actuacions urbanístiques previstes 22
2.3 Fitxes d'Actuacions d'ús secundari/serveis en sòl urbà 23
01. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ NORD 24
02. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ CENTRE 26
03. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ SUD 28
04. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BERNAT NORD 30
05. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BERNAT SUD 32
2.4 Fitxes d'Actuacions d'ús residencial en sòl urbà 34
11. UNITAT D'ACTUACIÓ PERE MATUTES 35
12. UNITAT D'ACTUACIÓ MARENOSTRUM 37
13. UNITAT D'ACTUACIÓ ES PRATET 39
14. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN CANTÓ 41
16. UNITAT D'ACTUACIÓ EIVISSA CENTRE 43
17. UNITAT D'ACTUACIÓ BESORA 46
18. UNITAT D'ACTUACIÓ SA JOVERIA 48
20. UNITAT D'ACTUACIÓ ALT-RETIR 50
21. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN SANT 52
22. UNITAT D'ACTUACIÓ SA PUNTA 54
23. UNITAT D'ACTUACIÓ SA BASSA ROJA 56
24. UNITAT D'ACTUACIÓ TALAMANCA 58
2.5 Fitxes d'Actuacions d'ús residencial en sòl urbanitzable 60
31. PLA PARCIAL ORDENAT SECTOR 12 EST 61
32. PLA PARCIAL SECTOR 12 OEST 63
33. PLA PARCIAL CAS MUT 65
2.6 Fitxes d'Actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització 67
15. UNITAT D'ACTUACIÓ CAS MUT 68
40. PROJECTE D'URBANITZACIÓ «PASSEIG MARÍTIM» 70
41. PLA ESPECIAL PUIG DES MOLINS 72
42. PROJECTE D'URBANITZACIÓ "PEATONALITZACIÓ DE L'EIXAMPLE" .. 76
43. PLA ESPECIAL ES PRAT DE VILA 78
44. PLA ESPECIAL ES PRAT DE SES MONGES 80
45. PLA ESPECIAL XARXA D'ITINERARIS VIANANTS 82
46. PROJECTE D'URBANITZACIÓ AV. DE LA PAU 84
47. PLA ESPECIAL ÀREA PORTUÀRIA 86
06. UNITAT D'ACTUACIÓ CA NA GLAUDIS 88
50. UNITAT D'ACTUACIÓ SUMINISTROS 90

51. UNITAT D'ACTUACIÓ ES POU SANT 92
52. ACTUACIÓ AÏLLADA MIRADOR 94
53. UNITAT D'ACTUACIÓ XALOC 96
54. UNITAT D'ACTUACIÓ SANT FRANCESC 98
55. UNITAT D'ACTUACIÓ JAUME SERRA 100
56. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN RAFAL 102
3. PROGRAMA D'ACTUACIÓ 104
3.1 Enquadrament general 104
3.2 Vinculació de les determinacions del Programa 104
3.3 Capacitat de l'Administració per assumir els seus compromisos d'inversió. 106
3.4 Revisió del Programa d'Actuació 107
3.5 Programació de les actuacions i inversions 107
3.5.1 Tipus d'actuacions segons la seva programació 107
3.5.2 Criteris de programació 108
3.5.3 Obres d'infraestructures i equipaments 109
4. QUADRE RESUM D'ACTUACIONS 110

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE GESTIÓ

G. ÁMBITS DE GESTIÓ I PROGRAMA D'ACTUACIÓ (1 full) 1/10.000

MEMÒRIA DE GESTIÓ

0. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

0.1 Introducció

La present Memòria de Gestió és un document que conceptualment forma part tant de la Memòria descriptiva i justificativa com de les Normes Urbanístiques que l'art. 36.1 LOUS exigeix per als plans generals.

La Memòria de Gestió defineix les actuacions urbanístiques contingudes en la Revisió del Pla General i el seu desenvolupament en el temps. Aquest desenvolupament, es realitza a partir de l'enfocament i perspectiva de la seva execució, identificant les diverses accions necessàries per a la seva materialització, seleccionant i ordenant-les en el temps i amb assignació dels corresponents agents actuants.

La Memòria de Gestió és part substancial de la Memòria del Pla (art. 36 LOUS) i no un document independent o independitzable, i inclou el Programa d'Actuació (art. 41.c LOUS). El seu contingut està íntimament relacionat amb l'Informe de Sostenibilitat Econòmica (art. 39 LOUS, en endavant, també ISE).

Això ha de simplificar i racionalitzar la comprensió del Pla com a proposta de futur de ciutat, com a visió estratègica i voluntària d'una determinada idea, i en definitiva, com a plasmació política d'un programa de govern municipal que necessàriament ha de reflectir-se en les opcions concretes del Pla General. Aquesta situació permet abordar els treballs de planejament des de la perspectiva de l'estratègia d'execució, això és, del com, quan i per qui es realitza cadascuna de les actuacions proposades, donant al mateix temps una visió conjunta de la gestió que se sintetitza en el Programa d'Actuació.

La proposta de programació s'ha d'incardinar naturalment en un esforç més global d'abordar la gestió del conjunt del Pla, on no va a prevaler la classe de sòl, l'ús, el tipus d'actuació, la seva major o menor cost, sinó on es van a considerar una o totes les actuacions previstes en el document, definint per a cadascuna fins on sigui possible i raonable, el que sigui útil per a la seva efectiva materialització, enquadrant-les en el marc de gestió apropiat per al seu desenvolupament. D'altra banda, a l'ISE es valora l'abast i viabilitat de la proposta del Pla, tant en termes econòmics com de durada en el temps.

Cal fer una última puntualització i és sobre la utilitat que aquesta Memòria de Gestió i l'ISE han de tenir per ajudar a concretar i definir els compromisos del programa de govern municipal, mentre que han de facilitar una lectura econòmica del Pla i per tant un debat ampli sobre les prioritats i accions a emprendre en aquest període, dissipant o disminuint al màxim els components d'aleatorietat, conjuntura o gratuïtat en la preparació dels pressupostos municipals. A partir d'ara serà més factible abordar globalment l'actuació per un període superior a l'any i avaluar àmpliament els aspectes d'estratègia i consecució dels objectius previstos a curt i mig termini.

La Memòria de Gestió ha de pesar prou, com a instrument de racionalització en l'inevitable debat amb les administracions d'ordre superior, Consell Insular, Govern Balear, Govern central i amb aquells organismes de caràcter més específic, Autoritat Portuària, etc.

0.2 Instruments de desenvolupament, execució i gestió del Pla

El desenvolupament, execució i gestió del Pla es realitzarà sempre en els àmbits previstos a aquest efecte pel mateix. Es consideren instruments de desenvolupament del Pla General els destinats a completar o detallar l'ordenació i les determinacions contingudes en el mateix per a zones o aspectes determinats. Tindran la consideració d'**instruments de planejament de desenvolupament** del Pla General els següents:

* **Estudi de Detall**, en sòl urbà i urbanitzable
* **Pla Parcial**, en sòl urbanitzable
* **Pla Especial**, en qualsevol classe de sòl

Es consideren instruments d'execució del Pla General els destinats al desenvolupament de totes les determinacions del planejament pel que fa a obres d'urbanització, a la divisió simultània o successiva dels terrenys en dos o més lots i l'agrupació de finques compreses en un polígon o unitat d'actuació per la seva nova divisió ajustada a les determinacions del Pla, amb adjudicació de les parcel·les resultants als interessats i a l'Administració en proporció als seus respectius drets.

L'execució del planejament s'efectuarà (art. 71.2 LOUS):

a) Mitjançant **actuacions directes** per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements en totes les classes de sòl.
b) Mitjançant **actuacions aïllades** en sòl urbà.
c) Mitjançant **actuacions urbanístiques** en sòl urbà i urbanitzable.

Tindran la consideració d'instruments d'execució del Pla General els següents:

* **Projecte d'urbanització o de dotació de serveis**
* **Projecte de parcel·lació**
* **Projecte de reparcel·lació**
* **Projecte d'expropiació**

Es consideren instruments de gestió per a l'execució del Pla General i el seu planejament de desenvolupament, i d'acord amb les determinacions del mateix per als diferents àmbits d'actuació, algun dels sistemes d'actuació establerts en la LOUS. Tindran la consideració d'instruments de gestió del Pla General els següents:

* **Sistema de reparcel·lació**, en qualsevol de les dues modalitats, **Compensació** o **Cooperació**
* **Sistema d'Expropiació** (per a l'execució directa dels sistemes generals i les actuacions aïllades)

Així mateix es consideraran els **Convenis Urbanístics** com a instruments de gestió que "*vénen a configurar-se com un instrument que permet plasmar la voluntat de les parts i canalitzar l'execució posterior dels acords adoptats a través del corresponent procés administratiu*" (Introducció: l'urbanisme heretat i el conveni urbanístic com a instrument de gestió, J. Morón, Ajuntament de Madrid, 1981). La LOUS els regula i els

reconeix com a eines per establir els termes de col·laboració per dur a terme l'activitat urbanística de la millor manera i més eficaç (art.13.1).

La gestió urbanística municipal l'exercirà l'Ajuntament d'Eivissa, com a administració actuant. L'Administració substituirà la iniciativa privada quan aquesta no arribés a complir els objectius necessaris de la política urbanística municipal.

0.3 L'execució del Pla

L'execució de l'ordenació dissenyada en el Pla General urbà es realitzarà a diversos nivells:

a) Parcel·la a parcel·la, en sòl urbà, mitjançant l'aplicació directa individualitzada de les ordenances de l'ús del sòl i de l'edificació, i de la legislació urbanística.
b) Mitjançant la delimitació d'àmbits d'actuació afectes a les operacions urbanístiques definides en cada cas (v. gr .: rematada de l'estructura urbana, obertura de carrers, assoliment dels espais dotacionals necessaris i proporcionals a les actuacions, etc.). Aquests àmbits poden ser discontinus (art. 73.3 Lous).

L'execució del planejament s'efectuarà (art. 71.2 Lous):

a) Mitjançant actuacions directes per a l'execució dels sistemes generals o d'algun dels seus elements en totes les classes de sòl.
b) Mitjançant actuacions aïllades en sòl urbà.
c) Mitjançant actuacions urbanístiques en sòl urbà i urbanitzable

Aquestes actuacions s'executaran, en general, per la iniciativa privada mitjançant el sistema d'actuació previst a la fitxa d'unitat d'actuació corresponent, sense perjudici de la possibilitat del canvi del sistema d'actuació i de la via d'execució subsidiària prevista en la legislació vigent i en el present Pla General.

El Pla General fixa un termini específic per a cada actuació a comptar de l'aprovació definitiva del mateix (i, subsidiàriament es fixa en dos anys) per legitimar -en cas d'inactivitat de la iniciativa privada- la possibilitat de canviar d'ofici el sistema d'actuació o procedir a l'execució subsidiària. El mateix pot passar si, un cop iniciat l'expedient d'execució de la UA, la tramitació s'alenteix injustificadament o no es detecta activitat administrativa durant el termini de sis mesos per causes imputables a la iniciativa privada.

L'execució dels sistemes generals es realitzarà bé individualment, obtenint el sòl per la via de l'expropiació, executant les obres en càrrec a l'Administració Pública, o bé per cessió gratuïta mitjançant la seva inclusió en algun àmbit d'actuació.

0.4 La divisió bàsica del territori

Com a complement de la divisió segons les diferents classes de sòl, el Pla General desagrega el territori a efectes operatius de gestió urbanística d'acord amb les situacions que a continuació s'especifiquen:

a) **Sòl urbà** (consolidat), on s'aplica l'ordenació del Pla directament, corresponent al que preveu l'article 24.1 LOUS, a on es detalla

l'ordenació i la normativa que és d'aplicació, per referència al que disposa a les Normes Urbanístiques. El nivell de precisió respecte als dos extrems és suficient com per a poder sol·licitar la corresponent llicència d'obres d'edificació.
Quan la parcel·la no tingui la condició de "solar" (art. 30.1 LOUS) perquè hi hagi obligacions sense omplir pel que fa a la urbanització i/o cessió de sòl i altres càrregues que puguin recaure sobre ella, per poder autoritzar la urbanització i edificació simultànies s'estarà al que disposa l'article 30.3 LOUS.

b) **Unitats o polígons d'actuació en sòl urbà**, corresponent al que preveu l'article 24.2 LOUS, l'ordenació dels quals queda resolta de manera completa i detallada en la documentació gràfica del Pla i en les fitxes corresponents. Aquestes àrees poden ser de dos tipus, segons estiguin subjectes o no a desenvolupament ulterior de la seva ordenació mitjançant la redacció d'alguna figura de planejament (pla especial o estudi de detall) en desenvolupament de les determinacions del Pla i d'acord amb el que es disposa per mitjà d'instruccions i recomanacions a les fitxes de corresponents. En el Programa d'Actuació del Pla s'assenyalen els terminis en què ha de ser aprovat el planejament especial de cadascuna d'aquestes àrees.

c) **Àrees de planejament incorporat (API) en sòl urbà**, on el Pla General delimita els sòls sotmesos a la regulació de planejament ja aprovat i el desenvolupament dels quals es troba executat o en vies d'execució, i l'ordenació dels quals es considera compatible amb el model territorial i urbà proposat pel Pla General.

d) En les **parts restants de unitats d'actuació del Pla General 1987** que no han estat delimitades com Unitats d'Actuació noves, el sòl que queda com urbà de regulació directa per la normativa particular, haurà d'assumir els compromisos de gestió que a aquest àmbit li van assignar en l'anterior planejament.
Fins que no s'executin els compromisos anteriors, en aquests àmbits no es pot concedir cap tipus de llicència.

e) **Sectors de sòl urbanitzable** que o bé són ordenats directament pel Pla General, o hauran d'ordenar-se i desenvolupar-se mitjançant Pla Parcial seguint els criteris, determinacions i recomanacions que al respecte contenen les fitxes de característiques corresponents i les Normes del Pla.

f) **Àmbits de sistemes generals** subjectes a l'aprovació d'actuacions directes, o de plans o projectes específics.

Hi ha la possibilitat, sempre oberta, de delimitació de noves unitats d'actuació o modificació de les ja delimitades quan, per raons d'estructura de la propietat, repartiment de càrregues i beneficis derivats del planejament, oportunitat, etc., així ho decideixi l'Administració, bé d'ofici, o bé instància de part.

0.5 Iniciativa de gestió i el sistemes d'actuació

0.5.1 Sobre la iniciativa de gestió

El planejament ha de determinar a qui correspon la iniciativa en la gestió urbanística, i justificar la seva conveniència i oportunitat en relació als interessos públics i privats concurrents (art. 58.3 LOUS).

Aquí cal recordar que la LOUS atorga caràcter primordial a la iniciativa privada en la gestió i execució del planejament. L'article 4.3 LOUS diu que l'administració actuant "*ha de facilitar i promoure la iniciativa privada en les formes i l'abast que preveu aquesta llei, quan ho aconselli el compliment dels fins i els objectius del planejament urbanístic, mitjançant els diversos sistemes d'actuació."* I l'article 12.7 especifica que*"en matèria de planejament i de gestió urbanístics, els poders públics han de respectar la iniciativa privada, promoure-la en la mesura més àmplia possible i substituir-la en els casos d'insuficiència o d'incompliment, sens perjudici dels supòsits d'actuació pública directa*."

En general i en relació a dictaminar la conveniència i/o oportunitat d'assignar la gestió urbanística del planejament a la iniciativa pública o la privada, cal distingir diversos factors que la condicionen decisivament:

a) La propietat pública o privada del sòl:
La propietat privada ha d'associar-se, en principi, a la iniciativa privada en la gestió.

b) El tipus d'actuació urbanística; les de transformació enfront de les de reordenació o compleció de la urbanització:
En general, les actuacions de transformació urbanística corresponen a la iniciativa privada. Les de reordenació o compleció de la urbanització depenen de la seva finalitat.

c) La viabilitat econòmica i el grau de rendibilitat de la mateixa:
Quan la viabilitat econòmica no és possible, la iniciativa privada no pot actuar.

d) La complexitat de la gestió:
La casuística de les propietats immobiliàries, dels seus usuaris o habitants, així com l'activitat econòmica que en elles es desenvolupa pot fer inviable la iniciativa privada per múltiples motius.

e) Els supòsits d'actuació pública directa:
Existeixen nombrosos supòsits en què la iniciativa pública és legalment insubstituïble, normalment lligats al servei públic i / o la defensa de l'interès general.

Per tant, la iniciativa privada s'aplica per defecte, ja que és la que millor s'adapta a les condicions normals de la producció de la ciutat i del fet urbà. Però aquesta situació de partida es pot veure afectada per la presència en major o menor mesura dels factors abans esmentats, el que pot desembocar en la inviabilitat o incapacitat de la iniciativa privada i la necessitat de la seva substitució per la pública.

0.5.2 Sobre els sistemes d'actuació

D'acord amb l'estructura conceptual de la LOUS, el sistema d'actuació a aplicar per defecte és el de reparcel·lació en la modalitat de **compensació** (art. 76.2 LOUS), mentre que la seva modalitat de **cooperació** i el sistema d'**expropiació** actuen com a alternativa quan la compensació no és aplicable o els particulars que tenen la iniciativa de gestió no l'exerceixen en temps i forma (art. 76.4). Així les coses, només compleix justificar les excepcions a l'esmentada regla general que motivin l'aplicació dels sistemes de cooperació i expropiació.

0.5.3 Determinació de la iniciativa de gestió i el sistema d'actuació

Basant-se tot l'anterior i amb caràcter general, la gestió de les actuacions serà d'iniciativa privada i s'executaran pel sistema de compensació. Només quan la iniciativa de gestió sigui pública s'apliquen els altres dos sistemes d'actuació, que són:

1) El ***sistema de cooperació*** s'aplica en aquells casos en què els terrenys són de titularitat exclusiva o majoritària de l'Administració (el que obliga l'Ajuntament a portar la iniciativa de la gestió), o en els quals la gran quantitat de propietats i/o la complexitat de la seva gestió i/o la seva casuística fan impossible o inviable la iniciativa de gestió privada:

    * **Can Bufi Centre** (majoritàriament de titularitat municipal)
    * **Ca na Glaudis** (majoritàriament de titularitat municipal)

2) El ***sistema d'expropiació*** s'ha d'aplicar per àmbits d'actuació complets, comprenent tots els béns i drets inclosos en els mateixos (art. 91.1). S'utilitza en els següents casos:

    a) Execució directa dels sistemes generals o d'algun dels seus elements (art. 91.2). Aquest és el cas de:

        * **Es Prat de Vila** (sistema general complet)
        * **L'Avinguda de la Pau** (només sòls encara no de titularitat pública)

    b) Execució d'actuacions aïllades (art. 91.2):

        * **El Mirador**

    c) Per a unitats d'actuació que ja estan executant-se per aquest sistema i a més es troben en fase molt avançada:

        * **Eivissa Centre** (més del 98% pública i nombroses propietats inicials)
        * **Alt-Retir** (100% ja municipal)

0.6 Cessions d'aprofitament lucratiu

Amb caràcter general, totes les ***actuacions de transformació urbanística*** (art. 29.2 LOUS) estan subjectes al deure de cedir obligatòria i gratuïtament el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada

(aprofitament lucratiu), tant si es tracta de sòl urbà (art. 32.3.d LOUS, modificat pel DL 1/2006) com de sòl urbanitzable (art. 33.2.b LOUS).

Estan exemptes d'aquesta càrrega les ***actuacions de reordenació***, que són aquelles que tenen per finalitat la millora de la qualitat urbana d'un àmbit de sòl urbà (sempre que l'increment de les dotacions públiques que es derivi respecte de les inicialment previstes no estigui directament vinculat amb l'ajust de la seva proporció en els increments d'edificabilitat, densitat o nous usos que es defineixin); ni tampoc les ***actuacions de compleció de la urbanització***, que són aquelles que tenen per finalitat completar o millorar la urbanització en un àmbit de sòl urbà. Aquests dos tipus d'actuacions no tenen la consideració d'actuacions de transformació urbanística (art. 29.3 LOUS).

Sense perjudici de l'anterior, el percentatge de cessió de les actuacions de transformació urbanística pot ser justificadament augmentat (fins al 20%) o reduït (fins al 5%) pel planejament urbanístic, si es donessin les condicions que a aquest efecte estableixen els esmentats articles 32 i 33. En aplicació d'aquestes disposicions i a la vista de les conclusions de l'Informe de Sostenibilitat econòmica (ISE) respecte al grau de viabilitat o rendibilitat econòmica d'algunes de les actuacions definides, el Pla General ha analitzat totes les actuacions previstes per tal de comprovar si es troben en algun dels supòsits legals previstos per a la modulació del percentatge de cessió d'aprofitament.

0.6.1 Càlcul de l'edificabilitat mitjana ponderada

El càlcul de l'edificabilitat mitjana ponderada ha de seguir un mètode similar al que en l'anterior legislació del sòl estatal s'utilitzava per calcular *l'aprofitament mitjà*, o l'edificabilitat mitjana en el Reglament de Valoracions Urbanístiques (RD 2011/1492). ***L'edificabilitat mitjana ponderada*** serà l'edificabilitat mitjana corresponent a l'ús majoritari en l'àmbit de l'actuació, i es calcula mitjançant la següent fórmula:

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

En què:

EM = **Edificabilitat mitjana ponderada** de l'actuació, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

Ei = Edificabilitat assignada a cada parcel·la "i", integrada en l'àmbit, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.

Si = Superfície de sòl de cada parcel·la "i", en metres quadrats.

VRSi = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la "i", en euros per metre quadrat d'edificació.

VRSr = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.

SA = Superfície de sòl de l'àmbit de l'actuació, en metres quadrats.

SD = Superfície, en metres quadrats, de sòl d'ús i domini públic preexistent en l'àmbit de l'actuació i afectat al seu destí (i que conseqüentment es subroga pels nous sòls d'ús i domini públic).

Es consideraran com a ús i edificabilitat de cada zona els atribuïts per l'ordenació urbanística, inclòs, si s'escau, el d'habitatge subjecte a algun règim de protecció pública (habitatge protegit) que permeti taxar el seu preu màxim en venda o lloguer.

El valor de repercussió del sòl de cada ús es determinarà pel mètode residual estàtic.

0.6.2 Reducció del percentatge de cessió d'aprofitament

D'acord amb la LOUS, per poder motivar una reducció de la cessió general del 15%, les actuacions de transformació urbanística han de reunir alguna de les condicions següents:

a) En sòl urbà:
   * Estar vinculades a actuacions de recuperació o rehabilitació integral de sòls urbans;
   * Patir un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi en sòl urbà; o
   * Que l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

b) En sòl urbanitzable:
   * Patir un excés de càrregues respecte a la mitjana d'actuacions de transformació del municipi en sòl urbanitzable; o
   * Que l'àmbit es destini predominantment a dotacions públiques.

Cap de les actuacions definides en el Pla es troba en els supòsits anteriors. Independentment d'això, el Pla General assumeix que disposa la Norma 67.3.e PTI, que obliga que un dels objectius del planejament general sigui "*L'increment dels sòls de titularitat pública en totes les classes de sòl a fi de destinar-los a usos d'interès general de la població*". Per això, no cal cap disminució del percentatge de cessió d'aprofitament que amb caràcter genèric estableix la LOUS.

0.6.3 Increments del percentatge de cessió d'aprofitament

D'acord amb els articles 32.3 i 33.2 LOUS, el possible augment de la cessió general del 15% en les actuacions de transformació urbanística ha d'estar motivat en que "*el valor de les parcel·les resultants sigui <u>considerablement superior</u> al de les altres en la mateixa categoria de sòl*". Aquest increment, en principi, s'ha de fer en un únic esglaó de +5,00%, ja que la pròpia LOUS no afina més quan regula les possibles modulacions del percentatge de cessió d'aprofitament lucratiu.

Per tant, un cop comprovada la viabilitat econòmica de cada actuació proposada (vegeu ***l'Informe de Sostenibilitat Econòmica*** del Pla General), cal analitzar si alguna de les actuacions projectades compleix la condició legal anterior, oferint un valor del sòl destacadament superior a la mitjana de les actuacions de la seva mateixa categoria.

Així, igualant la rendibilitat de la promoció immobiliària per a totes les actuacions del mateix tipus (residencials o industrials), s'observa que hi ha efectivament una certa divergència entre algunes d'elles, entre les quals destaquen diverses pel seu elevat valor de repercussió del sòl brut sobre el sostre edificable i el seu preu residual del sòl. Això és, en el cas que totes les actuacions proposades aconseguissin una rendibilitat donada -moderada en relació als valors normals de la promoció immobiliària, en aquest cas s'ha pres un 15%- el valor del preu residual del sòl sobre el sostre edificable (en euros per m2 construït) és, en alguns casos, considerablement superior

a la mitjana dins de la mateixa categoria de promoció (residencial o industrial/serveis), tal com es comprova en la següent taula 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 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	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	SA BASSA 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 aquesta taula no s'han inclòs les actuacions que tenen ja el Projecte de Compensació aprovat (Pere Matutes, Marenostrum), o s'han executat o s'executaran per expropiació (Eivissa Centre, Alt-Retir) o inclòs les actuacions 100% de titularitat pública (Sector 12-Est).

La lectura de la taula anterior vol dir, per exemple, que qualsevol promotor que amb la seva inversió volgués arribar a un rendiment del 15%, no hauria de pagar pel sòl brut més del preu residual del sòl que en cada cas s'obté. Si pagués menys pel terreny, la rendibilitat de la promoció s'incrementaria paral·lelament.

En el quadre anterior, s'observa amb claredat que hi ha vuit actuacions amb valors del preu residual del sòl de les quals són clarament i considerablement superiors als seus respectius mitjanes: són les de sòl industrial UA Can Bernat Nord i Can Bernat Sud (45-62% de excés, respectivament), i les de sòl residencial es Pratet, Can Cantó, Can Sant, sa Punta, sa Bassa Roja i Talamanca (69-56-7-10-23-19% d'excés, respectivament).

Conseqüentment amb el que s'ha exposat, a aquestes quatre actuacions se'ls incrementa el percentatge de cessió d'aprofitament lucratiu, passant del 15 al 20%, malgrat la qual cosa segueixen estant molt per sobre de la mitjana del seu grup d'actuacions, segons es demostra en el quadre final següent:

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**				

Respecte del quadre inicial en què totes les actuacions cedien un 15% de l'aprofitament lucratiu, en pujar el percentatge de cessió del 20% en les vuit actuacions esmentades els marges d'excés sobre els respectius mitjanes s'han reduït només lleugerament: les de sòl industrial UA Can Bernat Nord i Can Bernat Sud queden en un 51-77% d'excés, i les de sòl residencial es Pratet i Can Cantó queden en un 60-86% d'excés, encara "*considerablement superiors"* als de les altres actuacions de similar categoria.

1. RESERVA PER A HABITATGE PROTEGIT I LA SEVA UBICACIÓ

El concepte legal de "*habitatge sotmès a algun règim de protecció pública*" es tradueix en la documentació del Pla General com "***habitatge protegit***" o també "***VPO***".

1.1 El mandat legal estructural respecte a la dotació d'habitatge protegit

La LOUS (art. 41) concep la dotació d'habitatge protegit com una determinació estructural del Pla General, al mateix nivell que la classificació del sòl, la qualificació del sòl, la dotació de zones verdes públiques o l'estructura general del territori.

L'art. 3.4.h LOUS (Finalitats i atribucions de l'activitat urbanística) assenyala que una de les competències del planejament és "*la qualificació de terrenys per destinar-los a la construcció d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública".* És a dir, preveu que la pròpia qualificació del sòl reculli l'ús concret de *"habitatges subjectes a algun règim de protecció pública*."

Per la seva banda, l'art. 97.1.d (Classes i constitució dels patrimonis públics de sòl) exigeix que els municipis han de constituir i exercir la titularitat dels patrimonis públics de sòl amb la finalitat (entre altres) de "*Garantir una oferta de sòl suficient amb destinació a l'execució d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública.*"

L'article 122.1 (Supòsits expropiatoris) determina entre les causes que legitimen l'expropiació forçosa per raó d'urbanisme:

e) Per incompliment de la funció social de la propietat en el supòsit (entre d'altres) de produir-se el "*transcurs del termini previst en l'instrument de planejament per a l'inici o la finalització dels habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública que hagin estat reservades en la corresponent àrea o el sector*." (...)

i) *"L'obtenció de terrenys destinats per l'instrument de planejament a la construcció d'habitatges de protecció oficial o altres règims de protecció pública, així com a usos declarats d'interès social."*

L'art. 41.e LOUS obliga que, entre d'altres, els plans generals hagin de contenir les següents <u>determinacions de caràcter estructural</u> relatives a la dotació d'habitatge protegit:

* <u>Avaluació de les necessitats d'habitatge sotmès a algun règim de protecció pública</u>
* <u>Avaluació de la necessitat de comptar amb habitatges de protecció pública amb **destinació exclusiva de lloguer i caràcter rotatori**</u>, amb la finalitat d'atendre necessitats temporals de col·lectius amb especials dificultats per accedir a l'habitatge.

El Pla General ha de determinar les reserves que per a aquest tipus d'habitatge es

prevegin en les actuacions urbanístiques, així com la seva ubicació, quan l'ús residencial sigui el predominant, i com a mínim seran:

* **30%** de l'edificabilitat residencial prevista en sòl urbanitzable; i
* **10%**, en el sòl urbà que s'hagi de sotmetre a actuacions de reforma o renovació de la urbanització.

Per evitar efectes perversos que puguin produir-se per l'assignació espacial dels habitatges protegits, el mateix art. 41.e estableix unes cauteles:

* La localització de les zones de reserva, com a regla general, ha de ser uniforme per a tots els àmbits d'actuació que estiguin subjectes, tant en sòl urbà com en sòl urbanitzable.
* S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge de protecció pública i la lliure i, si és possible, fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.
* En tot cas s'ha d'evitar la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges i la no generació de segregació espacial.

Per això el Pla General disposa mesures normatives que asseguren que la dotació d'habitatge protegit sigui real en temps i contingut. I per assegurar la seva pervivència en el temps, igual que les restants determinacions estructurals, l'habitatge protegit s'estableix en la pròpia qualificació del sòl, tal com ho preveu la LOUS.

A aquests efectes, el Pla General distingeix -dins de l'ús general residencial- **l'ús d'habitatge protegit**, és a dir, habitatge acollit a algun règim legal de protecció pública. Els habitatges protegits poden ser de dos tipus segons la seva destinació habitacional: ***Habitatge destinat a la venda (HP)***, o ***Habitatge destinat exclusivament al lloguer i de caràcter rotatori (HP-A)***. La condició d'habitatge protegit que estableix el Pla General té caràcter estructural i pot afectar qualsevol dels usos detallats residencials.

1.2 Articulació del caràcter estructural de l'habitatge protegit en el Pla General

D'acord amb els articles 3.4.h i 41.e LOUS, la dotació d'habitatge protegit que emana del Pla General constitueix una determinació estructural d'aquest. El Pla general garanteix el caràcter estructural del sòl destinat a habitatge protegit mitjançant la implementació de tres mesures:

* Una qualificació del sòl específica.
* Una regulació de les reserves de sòl en les actuacions urbanístiques residencials.
* Per assegurar el control i seguiment de les reserves estructurals d'habitatge protegit, així com per facilitar i simplificar la qualificació per part del Govern balear, s'exigeix que la qualificació urbanística sigui integral en relació al solar, de manera que en una mateixa parcel·la no puguin coexistir els dos tipus d'habitatge (lliure i protegit).

1.2.1 Qualificació del sòl amb destinació a habitatge protegit

S'estableix una qualificació del sòl que determina que la destinació concreta de les parcel·les d'ús residencial per ella afectades sigui d'habitatges subjectes a algun règim

de protecció pública (habitatge protegit). Es tracta d'una qualificació "transparent" que no afecta les condicions d'edificació. S'estableixen dos graus en la qualificació d'habitatge protegit:

HP: Habitatges subjectes a qualsevol dels règims de protecció pública existents (general, especial, preu concertat, etc.) o règim similar que els substitueixi; i

HP-A: Habitatges del grup anterior que obligatòriament hagin de desenvolupar-se i gestionar-se en règim exclusiu de lloguer i amb caràcter rotatori.

En tot cas, els habitatges qualificats com HP també podran desenvolupar-se opcionalment en règim exclusiu de lloguer i amb caràcter rotatori.

1.2.2 Reserves de sòl destinat a habitatge protegit

A més de les parcel·les que el Pla General qualifiqui directament, en cada actuació urbanística en l'àmbit del qual s'incrementi el nombre d'habitatges preexistents, el Pla General determina que es reservi sòl específicament destinat per a habitatge protegit, i això es recull en un article específic de les pròpies Normes Urbanístiques:

1. En les actuacions urbanístiques d'ús predominant residencial en l'àmbit del qual s'incrementi el nombre d'habitatges preexistents, es destinarà un mínim del 30% de l'edificabilitat residencial per a ser executada sota algun règim d'habitatge de protecció pública.

2. D'acord amb el que estableix l'art. 41.e) de la LOUS i les previsions d'evolució de la població i dels seus nivells de renda, les reserves anteriors hauran de desenvolupar-se amb subjecció a la següent distribució:

   * Un **cinquanta per cent (50%)** del total, com a mínim, han de ser destinades a habitatge protegit en règim general o especial (o règim similar que els substitueixi);
   * Un **cinquanta per cent (50%)** del total, com a màxim, es destinarà a habitatge de preu concertat (o règim similar que el substitueixi);

3. Amb independència del règim de protecció, cada actuació urbanística subjecta a l'obligació de reservar sòl per a habitatge protegit destinarà un mínim del **cinquanta per cent (50%)** de dita edificabilitat residencial a ser explotada en règim exclusiu de lloguer i caràcter rotatori.

4. Les anteriors condicions hauran de ser explicitades en la qualificació del sòl dels instruments de desenvolupament del Pla General, en els seus corresponents Projectes de Compensació o reparcel·lació, i inscrites en el Registre de la Propietat.

5. El certificat de la inscripció registral anterior és exigible per a sol·licitar qualsevol llicència urbanística sobre els immobles que procedeixin de les reserves d'edificabilitat a què fa referència aquest article. En els casos d'obra nova, és exigible així mateix la qualificació prèvia del règim d'habitatge protecció que correspongui, emesa per l'Administració competent en aquesta matèria.

6. Per assegurar la destinació efectiva dels habitatges que hagin de ser explotades en règim de lloguer i la seva pervivència en el temps, l'Ajuntament

podrà demanar les garanties jurídiques addicionals necessàries com a condició per a les autoritzacions municipals pertinents.

7. La disposició dels habitatges protegits en la trama urbana es dissenyarà de manera que:

   a) La seva localització, com a regla general, ha de ser uniforme per a tot l'àmbit d'actuació on s'ubiquen.
   b) S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge de protecció pública i la lliure i, si és possible, fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.
   c) S'ha d'evitar que la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges pugui generar segregació espacial o social.
   d) Els habitatges protegits s'ubicaran, en allò possible, en la proximitat dels equipaments, espais lliures públics i accés al transport públic, i no poden ser discriminats

   en relació a aquests paràmetres respecte d'altres tipus d'usos o habitatges.

8. Per tal de garantir la destinació efectiva i l'adjudicació equitativa dels habitatges protegits als usuaris que les necessitin, l'Ajuntament o l'Administració competent en matèria d'habitatge podran regular el sistema d'accés o adjudicació dels usuaris a l'habitatge protegit.

9. La promoció d'habitatge protegit corresponent a les determinacions estructurals del Pla General haurà d'executar-se, prioritàriment, per parcel·les completes, de manera que en una mateixa parcel·la no podran coexistir ambdós tipus d'habitatge (lliure i protegit). Per motius i criteris raonadament justificats (inviabilitat econòmica, dotació irrellevant d'HPO, inviabilitat de segregar, etc...) es podrà optar per la promoció en la mateixa parcel·la.

1.3 La dotació d'habitatge protegit proposada pel Pla General

La primera part del mandat legal que emana de l'art. 41.e LOUS és l'avaluació de les necessitats d'habitatge, tant les de venda com les de lloguer. Aquesta avaluació es fa en funció de les dades de creixement poblacional previstos, emancipació dels joves, immigració, nivells de renda existents, formació de noves unitats familiars, etc. Les necessitats avaluades d'habitatge protegit que emanen de l'estudi de necessitats de la Memòria Social ascendeixen a uns 2.370 habitatges protegits nous en els propers 15 anys.

1.3.1 Justificació de l'augment de la reserva mínima legal

La capacitat del planejament per implementar les reserves d'habitatge protegit és limitada, tant en l'espai com en el temps, ja que només és possible actuar en l'esfera de les actuacions urbanístiques que es proposen, no sobre el parc immobiliari construït (com a molt, sobre solars vacants o en projectes de reforma integral). Per això, la reserva d'habitatge protegit sempre va al darrere de la seva demanda, i només seria possible la seva compensació amb polítiques d'habitatge que intervinguin en altres àmbits d'acció no estrictament urbanístics.

L'única eina que li queda al Pla General és pujar el llistó del mínim establert en l'art. 41 LOUS per les reserves d'habitatge protegit. En un primer pas, s'ha optat per igualar al sòl urbà amb l'urbanitzable de manera que les dues classes de sòl estiguin subjectes a

la mateixa reserva obligatòria del 30%, ja que res no justifica que les dues classes de sòl estiguin subjectes a reserves diferents, i més quan la llei permet igualar-les, per exemple, en el cas del sòl urbanitzable amb ordenació detallada pel propi Pla General.

No cal diferenciar entre sòl urbà o urbanitzable a l'hora de definir la reserva mínima d'edificabilitat destinada a habitatge protegit. El marc legal de drets i obligacions amb prou feines es diferencia entre les dues classes de sòl, i des del Pla General reben un tractament d'ordenació similar, pel què cap igualar les dues classes de sòl pel que fa a la reserva mínima per habitatge protegit.

Només d'aquesta manera es pot arribar a una quantitat d'habitatges protegits significativa davant les necessitats existents al municipi.

Per últim, la Revisió aprofita la manca de consolidació edificatòria dels sòls gestió de la qual s'ha anat tramitant a llarg de la vigència de la derogada Revisió del PGOU de 2009, i que en el moment actual ofereixen una estratègica situació i oportunitat de sòl per implementar un model d'habitatge social en al línia de la conjuntura socioeconòmica actual. El resultat és l'increment de promoció d'habitatge social d'iniciativa privada. És el cas de les Unitats UA Mare Nostrum i UA Pere Matutes, on la primera ja ha fet la reserva del 30% i la segona permet, per viabilitat econòmica, planificar una reserva del 15%.

1.3.2 Quantificació dels habitatges protegits previstos

D'acord amb les estimacions recollides en el Memòria Social del Pla General, resulten **unes necessitats d'uns2.370 habitatges protegits nous** pels propers 15 anys. Entre ells caldria computar uns 750 habitatges de promoció pública per al graó menys afavorit de l'escala social.

De les poc més de 3.000 nous habitatges previstos en actuacions urbanístiques, gairebé la meitat podran estar destinades a habitatge protegit: **1.498 habitatges** que conformen la reserva de sòl prevista per habitatge protegit (incloent **375 habitatges** que provenen de les cessions d'aprofitament lucratiu a favor de Ajuntament i que, tot i que en principi són lliures, s'han de destinar a habitatge protegit també). D'altra banda, el Pla General destina a habitatge protegit expressament alguns solars de titularitat pública (**136 habitatges**).

En conjunt, això implica que al llarg dels 15 anys de vigència de les previsions del Pla General, es disposaria d'un total d'unes **1.634 habitatges protegits**, el que llança una mitjana d'unes **108 HP/any**, d'acord amb el següent quadre.

D'aquest total, almenys un 50% hauran de ser destinats a lloguer (unes **817 habitatges de lloguer**).

CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES RESIDENCIALES: VIVIENDAS PROTEGIDAS

	TIPO DE ACTUACIÓN AMBITO	USO RESIDENCIAL NUEVAS VIVIENDAS			CESION APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESIDENCIAL			RESERVA OBLIGATORIA VIVIENDA PROTEGIDA			PROGRAMACIÓN CUATRIENIO			PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE RESERVA OBLIGATORIA			PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES				
						TECHO	VIVS.		TECHO	VIVS.							VIV. LIBRES	PROTEGIDAS VOLUNTARIAS			VIV. LIBRES
		m2	m2c	nº máx.	%	m2c	nº	%	m2c	nº	1º	2º	F.P.	1º	2º	F.P.	INICIALES	1º	2º	F.P.	RESTANTES
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 CANTÓ	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. SA PUNTA	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. SA BASSA 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				938	185	0	375	296	79	0	0
														1.123				375			

TOTAL VIVIENDAS LIBRES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS :	**1.604**

SUBTOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS:	**1.498**
EN OTROS SOLARES PÚBLICOS:	**136**
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS:	**1.634**

2. FITXER D'ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

2.1 Contingut i abast de les fitxes de característiques de cada actuació

Les determinacions d'ordenació i d'aprofitament urbanístic corresponents a cadascun dels àmbits de gestió que es delimiten en els plànols com a unitats o àmbits d'actuació s'han sistematitzat en sengles fitxes de característiques individualitzades. Aquestes fitxes formen part de la documentació del Pla General -més concretament, de les Normes Urbanístiques- i complementen i, al seu torn, es complementen amb les determinacions de la restant documentació del Pla. El seu contingut així com l'abast de les seves especificacions s'explica a continuació.

a) Dades identificatives

* ***Codi***: Codi identificatiu de l'actuació (U.A., P.P., P.E., etc.).
* ***Situació***: Adreça postal i/o predi, sector o barri on s'ubica l'actuació.
* ***Plànol***: Número del full o fulls del plànol de *Qualificació del Sòl Urbà*, a escala 1 / 2.000, on es troba dibuixada.

b) Descripció, justificació i objectius

* Finalitat o objectiu particular de l'actuació
* Descripció i justificació de la proposta

c) Criteris de disseny i d'execució

En aquest apartat s'assenyalen diversos tipus de determinacions complementàries de les anteriors:

* Directrius d'ordenació urbanística i/o disseny urbà
* Altres determinacions particulars específiques
* Observacions i comentaris explicatius

d) Condicions particulars d'aprofitament urbanístic

S'especifiquen els usos i les determinacions quantitatives que defineixen l'aprofitament: superfícies de sòl (m2) i de sostre (m2c), edificabilitats (m2c/m2), altures (núm. plantes i m), nombre d'habitatges i intensitats d'ús. Les superfícies destinades a usos no lucratius tenen el caràcter de mínimes, mentre que les corresponents a usos lucratius tenen condició de màximes. Serà l'instrument de desenvolupament el qual les acabi de definir.

e) Determinacions de planejament i gestió urbanística

* ***Sistema d'actuació***: assenyala el sistema d'actuació a aplicar en la gestió urbanística (compensació, cooperació, expropiació)
* ***Iniciativa de gestió***: privada o pública
* ***Planejament de desenvolupament***: indica l'instrument de planejament que ha de desenvolupar l'ordenació proposada. Aquesta casella pot presentar tres alternatives:
  - **Estudi de detall**: cal l'ordenació de volums que compleixi les restants condicions que s'estableixen en la fitxa i a les Normes. Implica freqüentment la recurrència al *tipus d'ordenació segons volumetria específica* per a distribuir volumètricament l'aprofitament.
  - **Pla Especial**: per al desenvolupament de les actuacions més complexes o extenses, tenint en compte la necessitat

de definir el viari, espais lliures públics i distribuir l'aprofitament, competències que no pot assumir un estudi de detall.

- **Pla Parcial**: per al desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable quan no estan ordenats directament pel Pla General.

Aquestes alternatives no impedeixen que en algun cas pugui aplicar-se directament l'ordenació dibuixada en els plànols del Pla General, quan aquesta està prou definida i no necessita d'ulterior desenvolupament.

* ***Programació***: indica la referència temporal que estableix el Programa d'Actuació per a l'actuació en qüestió.
* ***Percentatge de cessió*** obligatòria i gratuïta d'aprofitament lucratiu a l'Ajuntament.
* ***Percentatge de reserva*** obligatòria d'edificabilitat d'ús residencial destinada a habitatge protegit (en actuacions d'ús residencial).

f) Paràmetres globals d'aprofitament

* ***Límits globals d'aprofitament***: estableixen els números absoluts que defineixen l'aprofitament urbanístic mitjançant els següents índexs:
  - Edificabilitat lucrativa global màxima, en m2 construïts per cada m2 de sòl inclòs en l'àmbit de l'actuació (m2c/m2).
  - Densitat residencial màxima, en nombre d'habitatges per hectàrea de sòl brut inclòs en l'àmbit de l'actuació (hab/Ha). També pot definir-se mitjançant el nombre màxim d'habitatges.
  - Capacitat global màxima d'ús turístic, en nombre de places turístiques per m2 de sòl.
* ***Ordenances de referència***: assenyalen quines ordenances o grup d'ordenances, entre les definides en el Pla General per a sòl urbà, s'han d'aplicar amb caràcter preferent al desenvolupar l'ordenació. Amb caràcter general, convé aplicar ordenances ja definides abans d'aplicar el tipus d'ordenació *segons volumetria específica*, que només s'ha d'utilitzar quan no sigui possible resoldre l'ordenació mitjançant l'aplicació directa de les ordenances del Pla.
* ***Tipus d'ordenació***: la determinació de l'ordenança de referència indica implícitament quin o quins dels tres tipus d'ordenació definits per les Normes és possible aplicar al desenvolupar l'ordenació o en executar l'edificació:
  1) segons alineació de vial o espai lliure públic
  2) segons regulació de parcel·la
  3) segons volumetria específica.
* ***Ús(s) global(s) característic(s)***: són el/s ús/os global/s predominants en l'actuació i, conseqüentment, la caracteritzen.

Les quantificacions de superfície de sòls estan realitzades sobre la cartografia informatitzada i tenen el marge d'error propi d'aquesta cartografia, que pot estimar-se en un 1% (u per cent), a escala 1/1.000, excepte errors del propi dibuix de la planimetria.

En el cas particular dels Plans Parcials o Especials, les quantificacions numèriques de superfícies de sòl i sostre edificable no han de ser considerats límits absoluts o fixos de repartiment per usos, més aviat, la seva determinació permet un marge de variabilitat, a saber: la superfície edificada assignada a cada ús global pot patir un

increment o decrement màxim del 10% d'aquesta en benefici d'un altre o altres usos que siguin compatibles amb el característic.

2.2 Actuacions urbanístiques previstes

La justificació, els objectius, i requisits establerts per a cadascuna de les actuacions queden establerts en el capítol 3. FITXER D'ACTUACIONS URBANÍSTIQUES de la present Memòria de Gestió.

Les ***actuacions de transformació urbanística*** (art. 29.2 LOUS) previstes per la Revisió del Pla són les següents:

- ÚS INDUSTRIAL/SERVEIS EN SÒL URBÀ

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

- ÚS RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ

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

- ÚS RESIDENCIAL EN SÒL URBANITZABLE

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

Les ***actuacions urbanístiques de reordenació i/o compleció de la urbanització*** (art. 29.3 LOUS) previstes por la Revisió del Pla son les següents:

15	U.A.	CAS MUT
40	P.U.	PASSEIG MARÍTIM
41	P.E.	PUIG DELS MOLINS
42	P.U.	PEATONALITZACIÓ CENTRE
43	P.E.	ES PRAT DE VILA
44	P.E.	ES PRAT DE SES MONGES
45	P.E.	ITINERARIS PER A VIANANTS
46	P.U.	AV. DE LA PAU
47	P.E.	ÁREA PORTUÁRIA
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 Fitxes d'Actuacions d'ús secundari/serveis en sòl urbà

Són les següents:

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

01. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ NORD

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 01 - CAN BUFI NORD

Situació:

Can Bufí: Carrers Pedro Lafayo i Cèsar Puget Riquer	Plànol: ***O.3.4***

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 %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

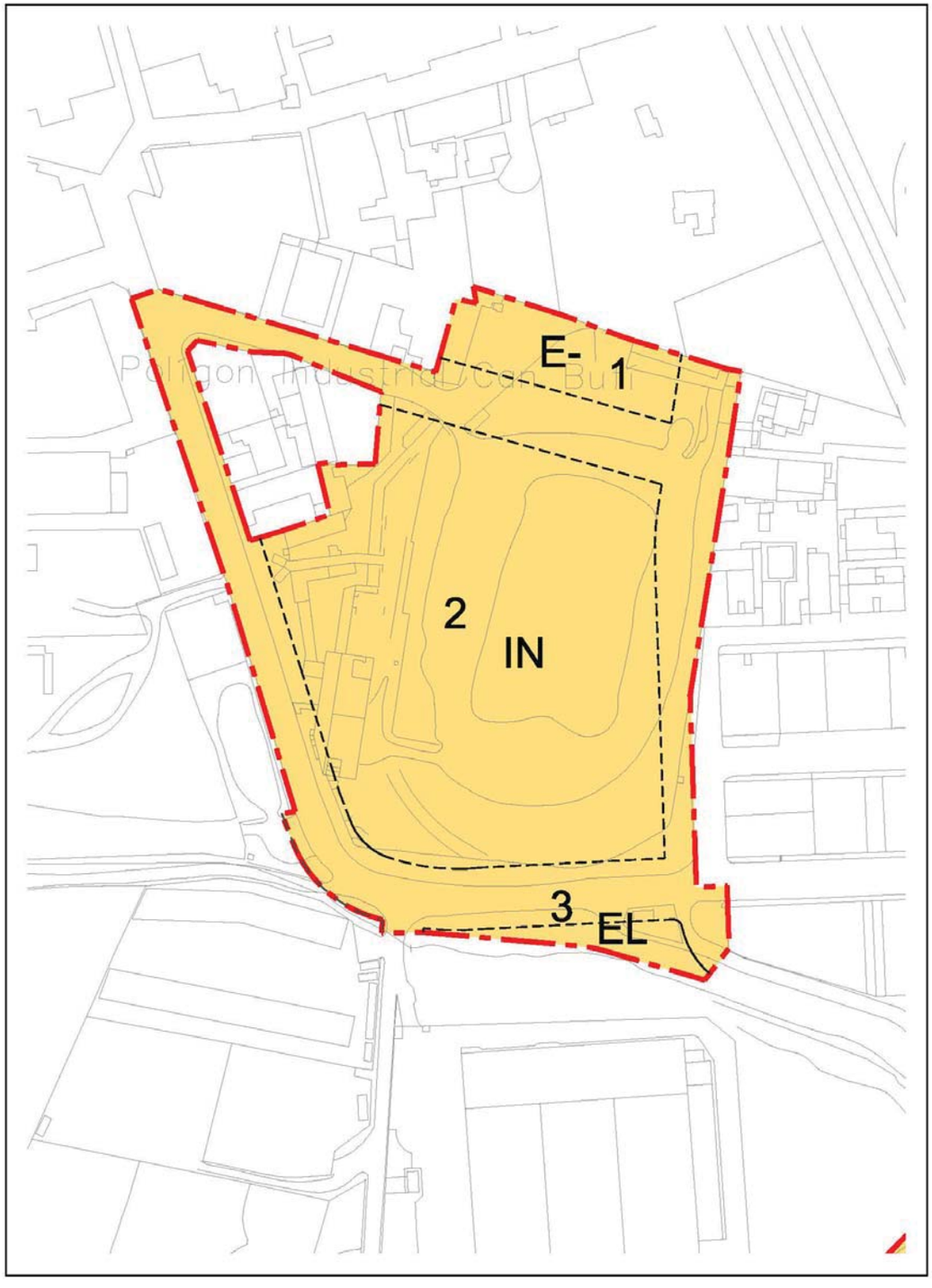
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics), E(Equipaments)

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


Polígon Industrial Can Bufi
E-
1
2
IN
3
EL

02. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ CENTRE

Situació:

Carrer Antoni Saura - Torrent den Capità	Plànol: ***O.3.4***

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	Superficie mínima %	Superficie 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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

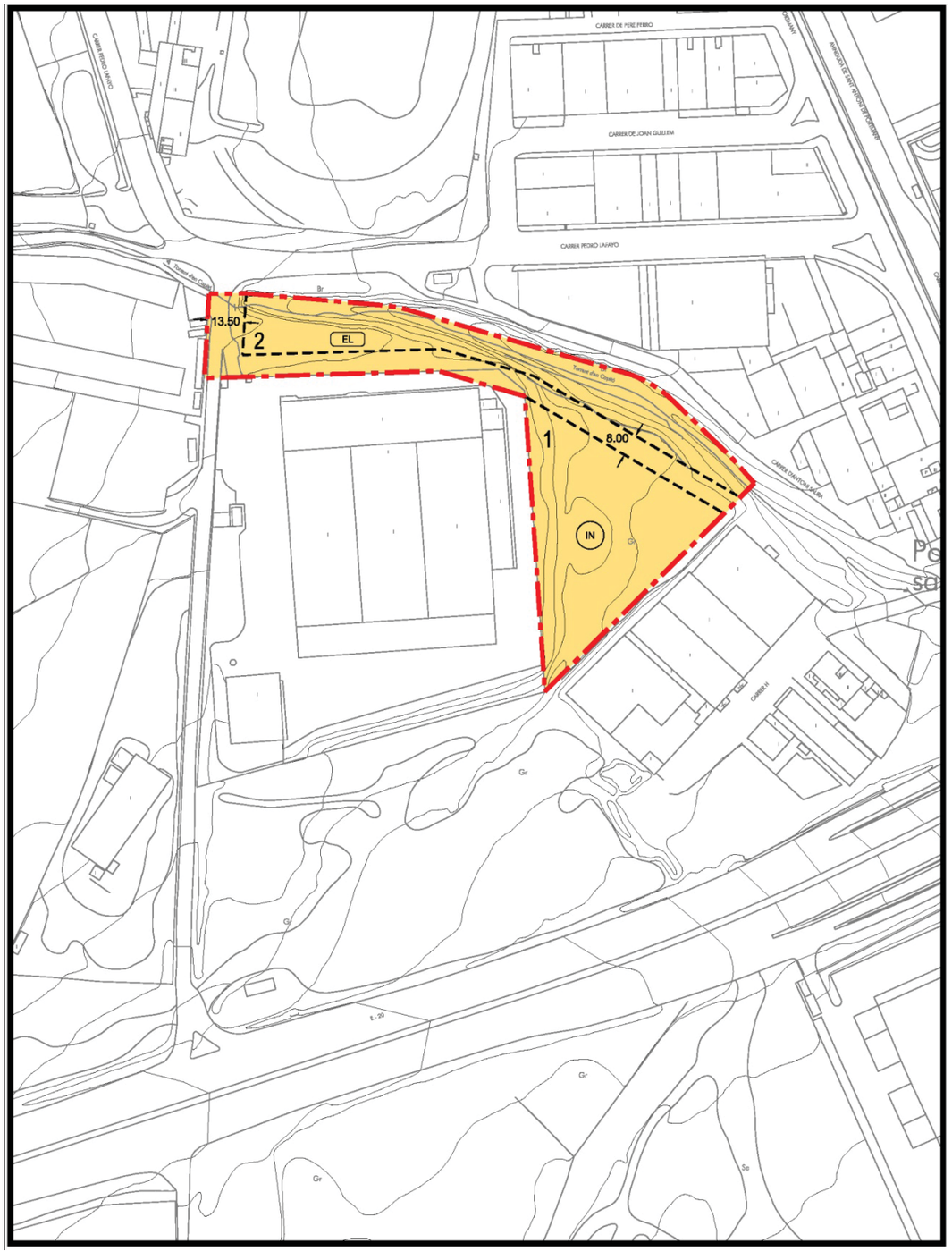
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


CARRER DE PERE FERRO
CARRER DE JOAN GUILLEM
CARRER PEDRO LAFAYO
13.50
2
EL
1
8.00
IN
Br
Gr
Se

03. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ SUD

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 03 - CAN BUFI SUD

Situació:

Carrer Antoni Saura - E-20	Plànols: ***O.3.4***

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	Superfície mínima %	Superfície 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 m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

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:

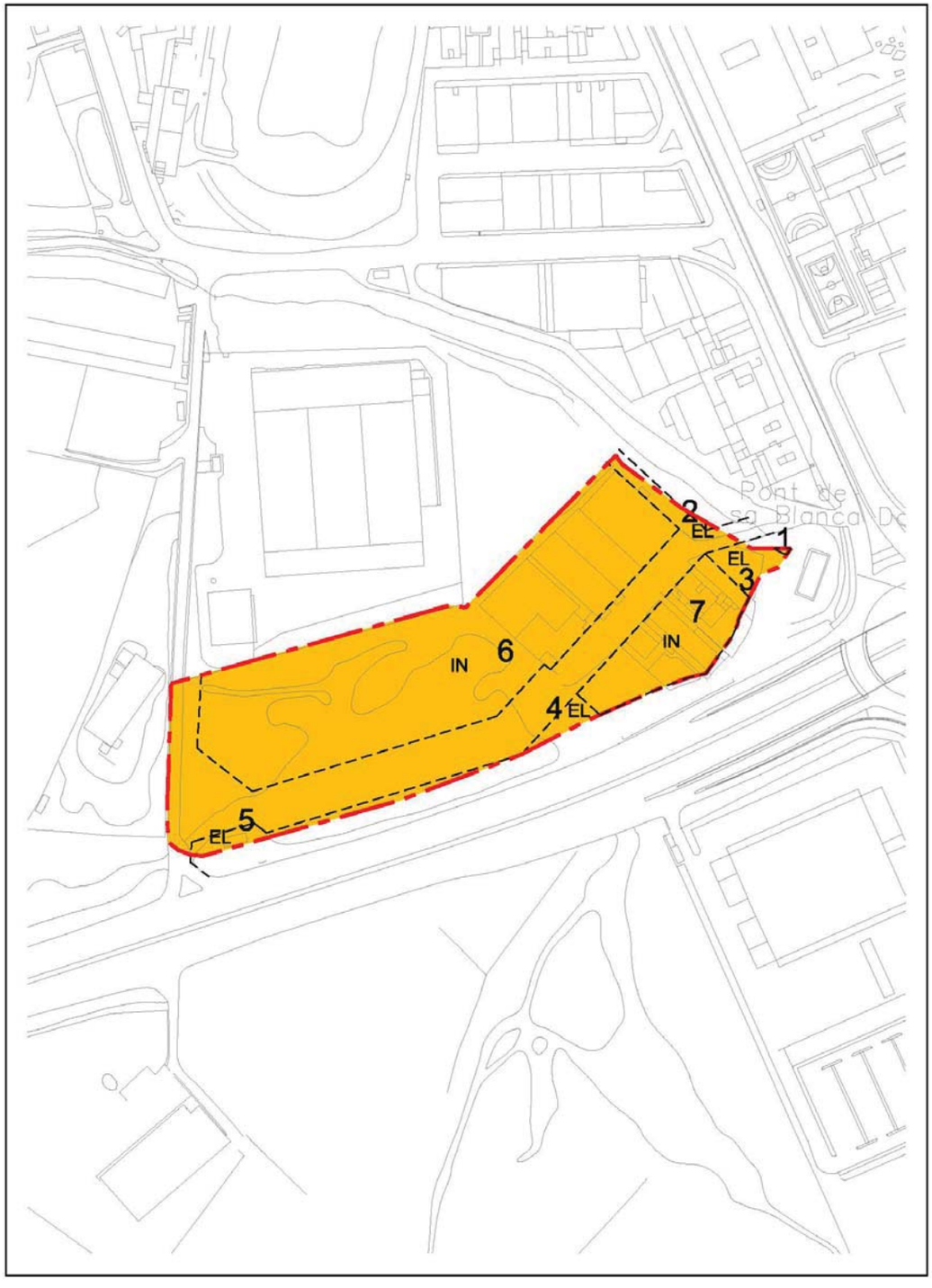
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


2
EL
1
EL
3
7
IN
6
IN
4
EL
5
EL

04. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BERNAT NORD

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 04 - CAN BERNAT NORD

Situació:

Avda. Sant Joan de Labritja - E-20	Plànols: ***O.3.8***

Descripció, justificació i objectius:

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

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 %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA m
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:

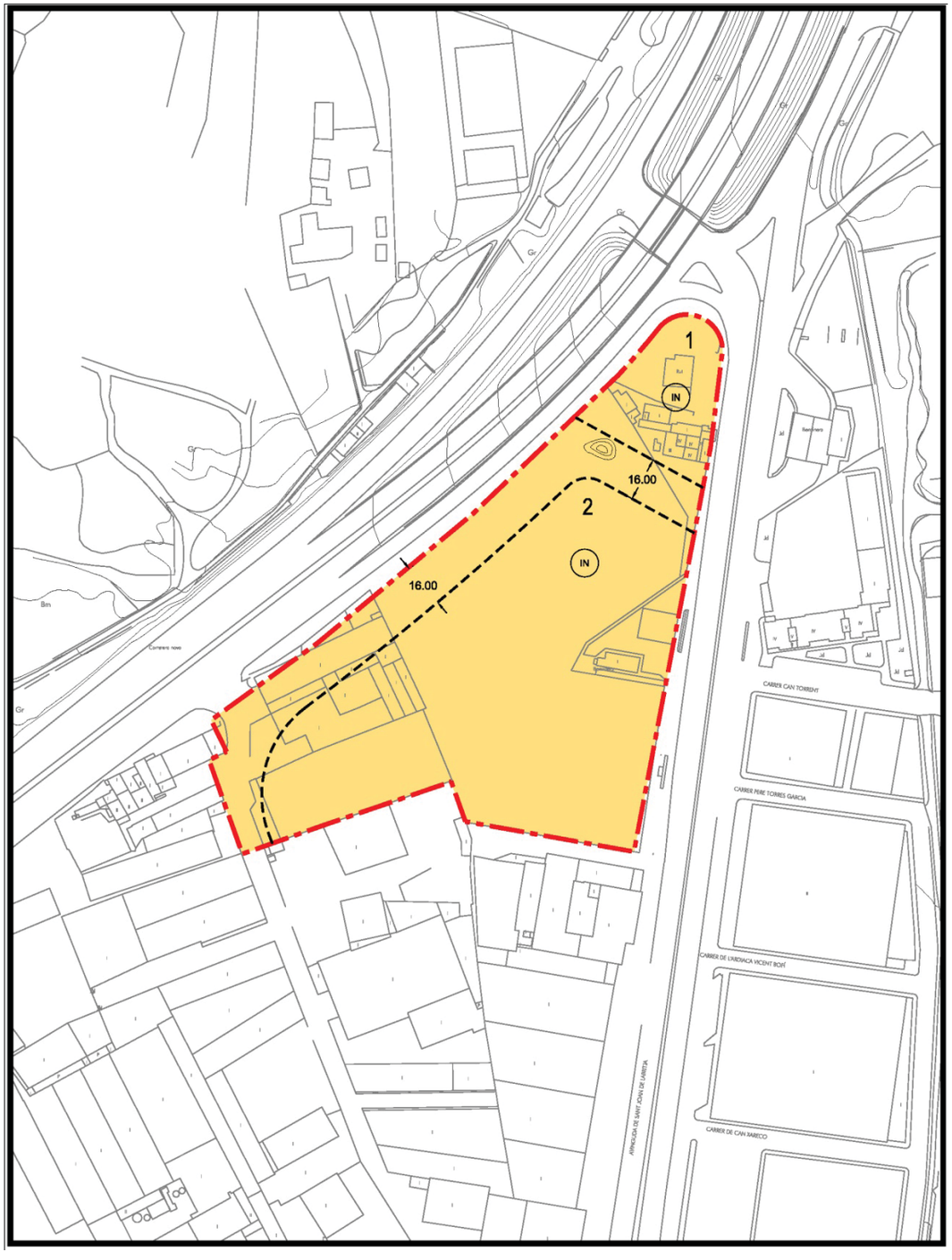
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Secundari (IV), Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
IN
16.00
2
IN
16.00
CARRER CAN TORRENT
CARRER PERE TORRES GARCIA
CARRER DE L'ARDVACA VICENT BOFÍ
CARRER DE CAN XARECO
AFINGUDA DE SANT JOAN DE LABRITJA

05. UNITAT D'ACTUACIÓ 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: ***O.3.8***

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació urbana de l'àmbit, tot establint la vialitat que possibilita el funcionament de aquesta zona d'usos productious. Constitució d'un 'area de port sec com a complement i recolzament de les activitats portuàrias del Port d'Eivissa.

Prolongació del vial existent (Camí 1028) emtre 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 mancant 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 %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

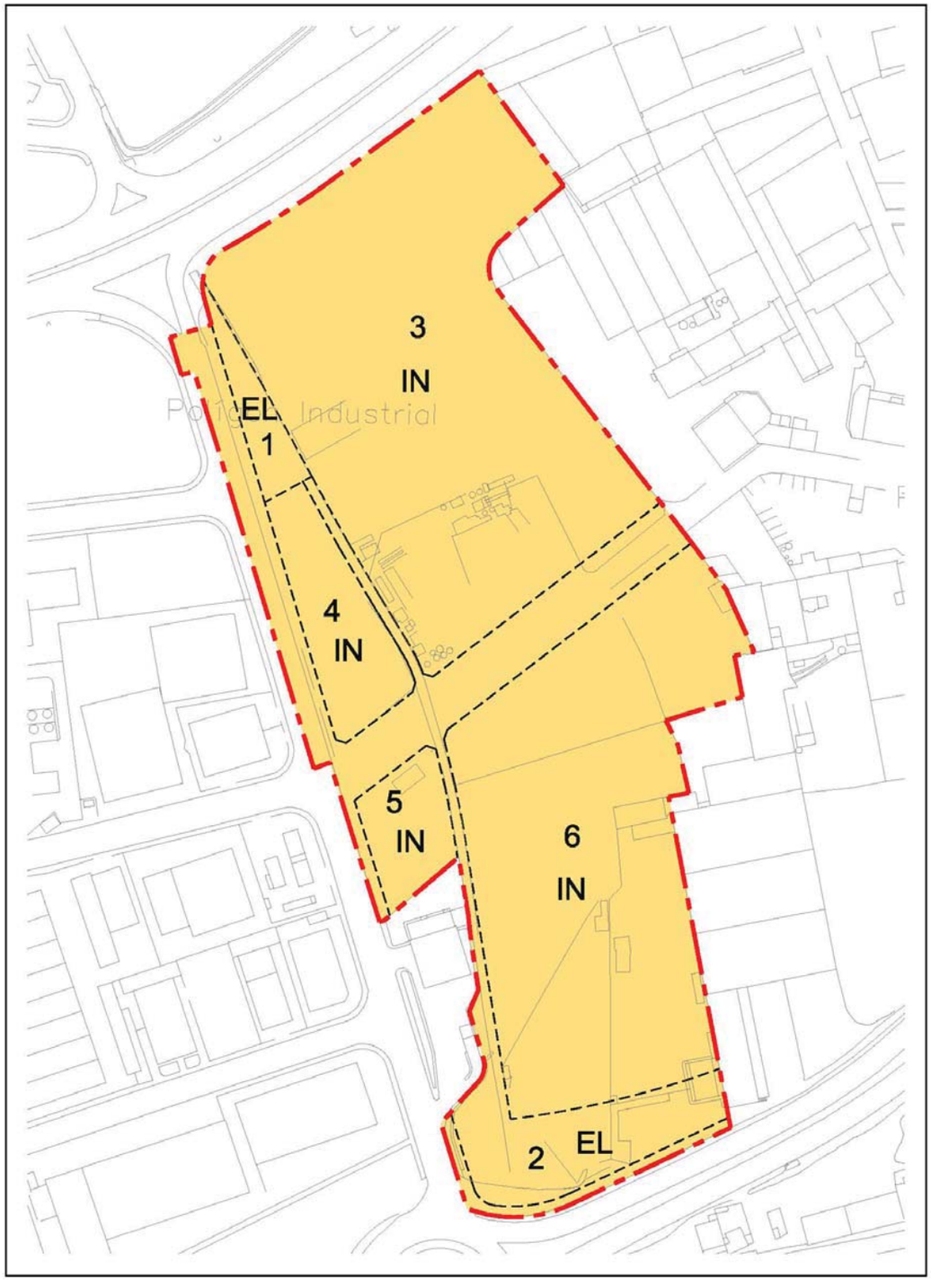
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Secundari (IV) y Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


3
IN
EL
1
Polígon Industrial
4
IN
5
IN
6
IN
2
EL

2.4 Fitxes d'Actuacions d'ús residencial en sòl urbà

Són les següents:

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. UNITAT D'ACTUACIÓ PERE MATUTES

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 11 - PERE MATUTES

Situació:

Avda. Pere Matutes Noguera, 66-80	Plànol: ***O.3.7***

Descripció, justificació i objectius:

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.

Obtenció d'un equipament i un espai lliure públics de rang local.

Criteris de disseny i d'execució:

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 reculará 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.

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.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	Superfície mínima m2	
1	Equipaments públics	*16,41%*	*5.035*	
-	Xarxa viària	*14,19%*	*4.355*	Superfície viària a executar a càrrec de la UA.
2	Espais lliures	*16,43%*	*5.040*	
	Subtotal usos no lucratius	***47,03%***	***14.430***	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABL m2c/m2	SOSTRE EDIFICABL m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

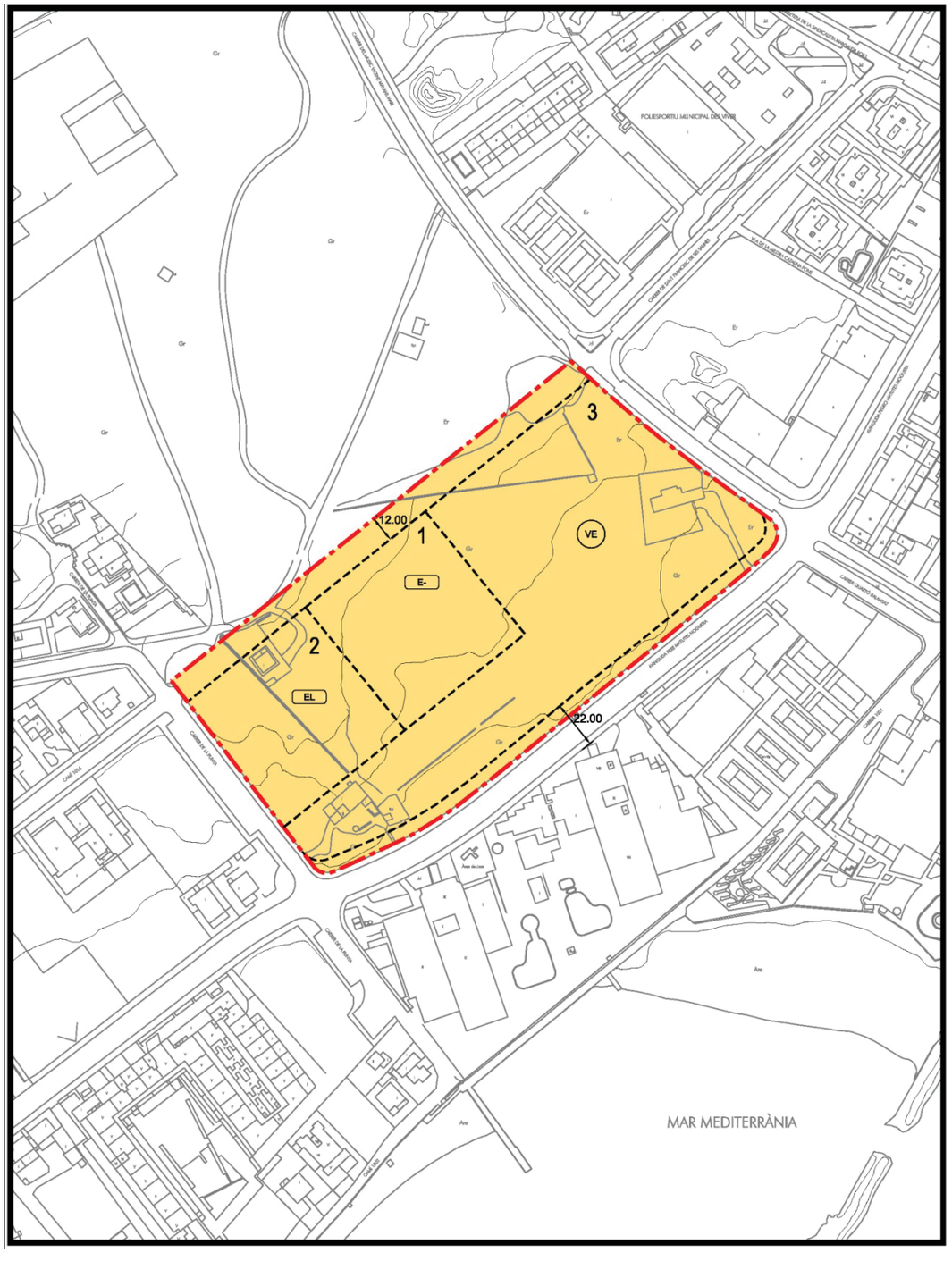
EO-4 (Plurifamiliar aïllada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


POLIESPORTIU MUNICIPAL DEL VIVER
3
12.00
1
VE
E-
2
EL
22.00
MAR MEDITERRÀNIA

12. UNITAT D'ACTUACIÓ MARENOSTRUM

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 12 - MARENOSTRUM

Situació:

Avda. Pere Matutes Noguera, 94-102	Plànol: ***O.3.3***

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. 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.

Els carrers transversals tindran una amplària de 18 m i 12m.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	Superfície mínima m2	
1	Equipaments públics	*19,25%*	*7.569*	
-	Xarxa viària	*23,54%*	*9.258*	Superfície viària a executar a càrrec de la UA.
2	Espais lliures	*0,00%*		
	Subtotal usos no lucratius	***42,79%***	***16.827***	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

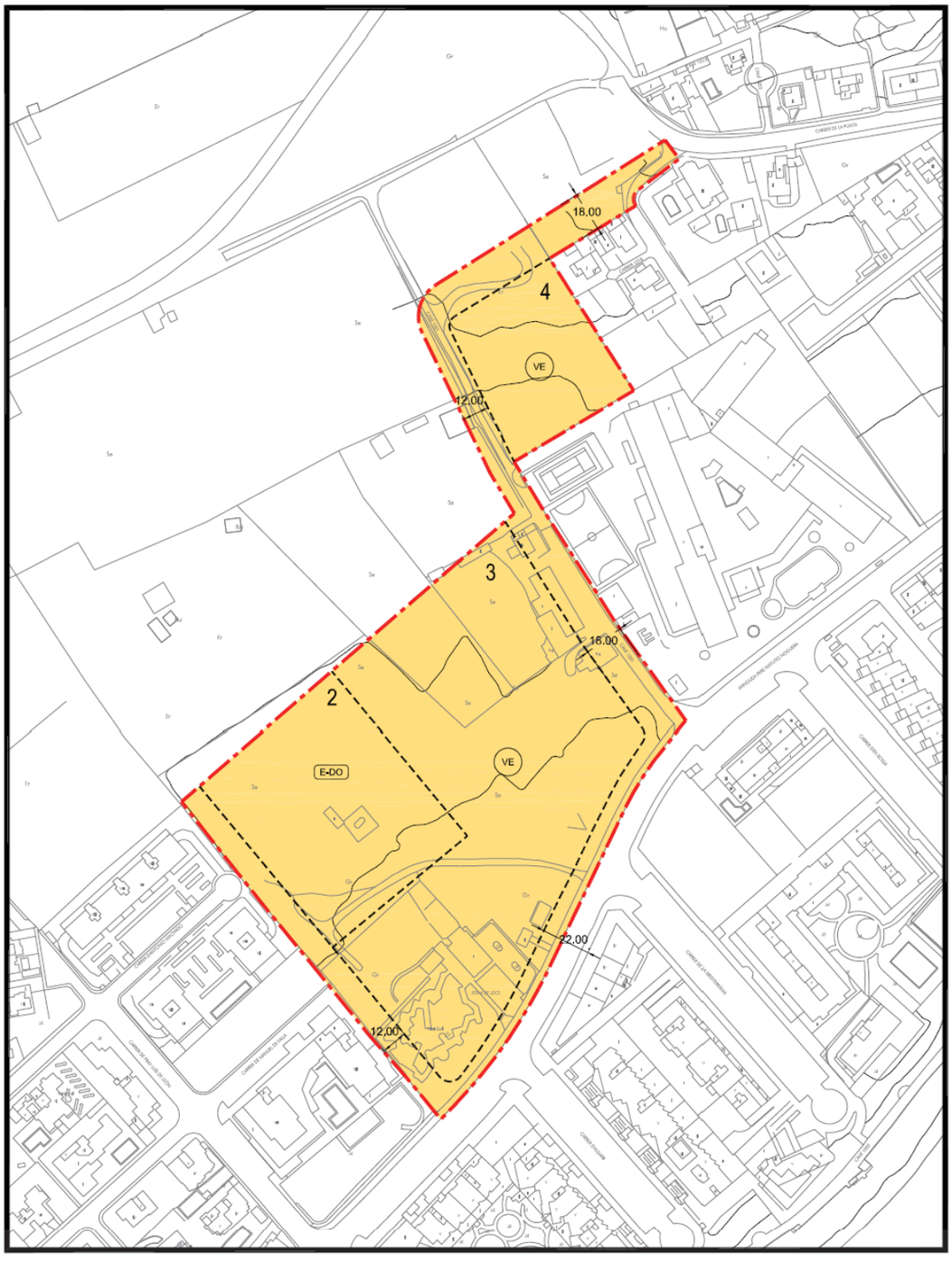
EO (Plurifamiliar aïllada) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


4
VE
18,00
12,00
3
18,00
2
E-DO
VE
22,00
12,00

13. UNITAT D'ACTUACIÓ ES PRATET

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 13 - ES PRATET

Situació:

Camí den Murtera (Joan Castelló) - C/ Pere Francès - C/ Josep Ribas	Plànol: ***O.3.9***

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 %	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	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

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):	***1,1012***
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	***345***
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	***74,87***
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	-

Ordenances de referència:

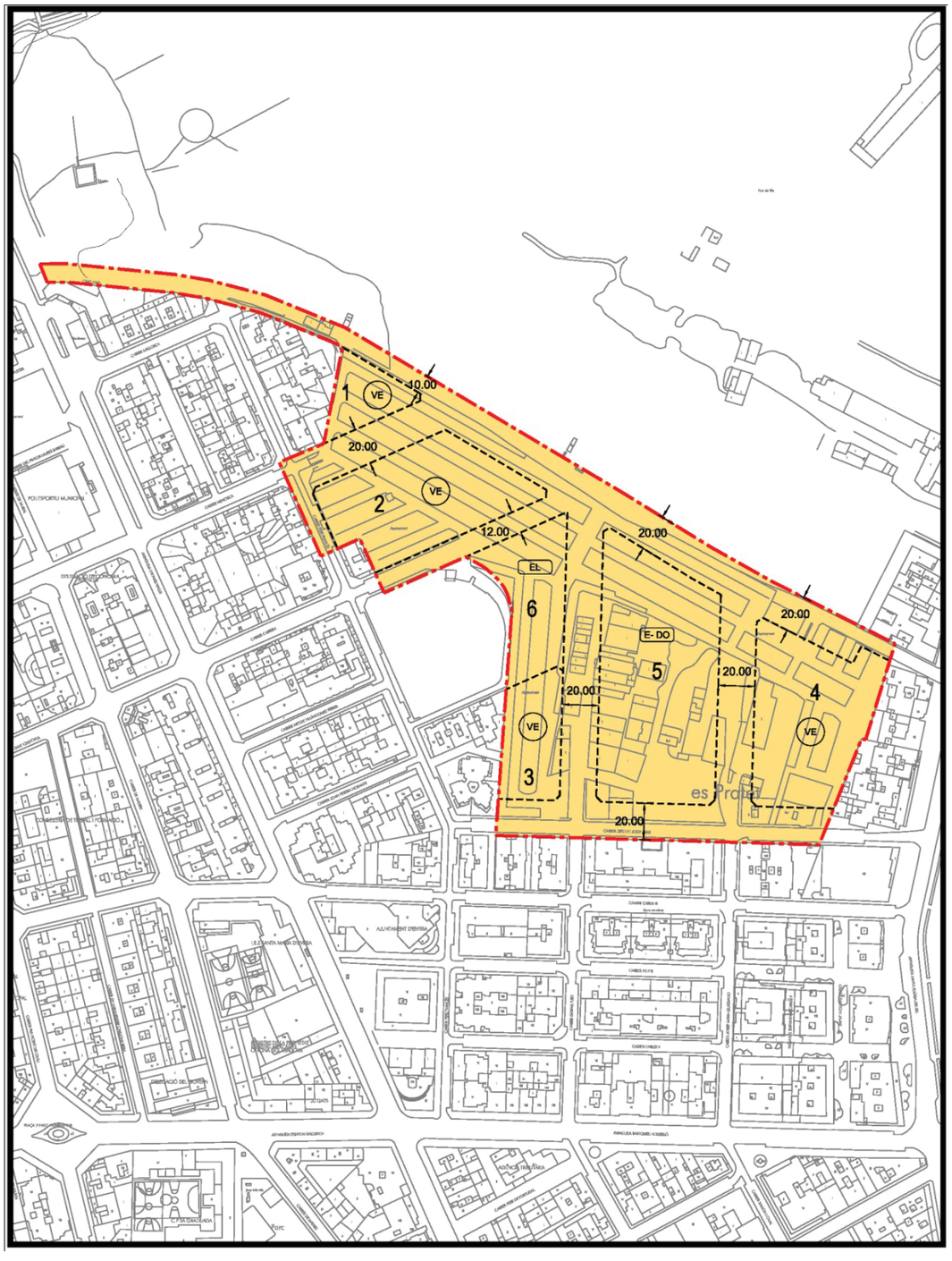
EO (Plurifamiliar aïllada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
VE
10.00
20.00
2
VE
12.00
20.00
EL
6
E- DO
5
20.00
20.00
20.00
4
VE
3
VE
es Prat
20.00

14. UNITAT D'ACTUACIÓ 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) reconstruïnt-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 reallotjar el habitants existents, si compleixen les condicions legals exigides.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	OSTRE EDIFICABL m2c/m2	m2c	ALÇADA 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:

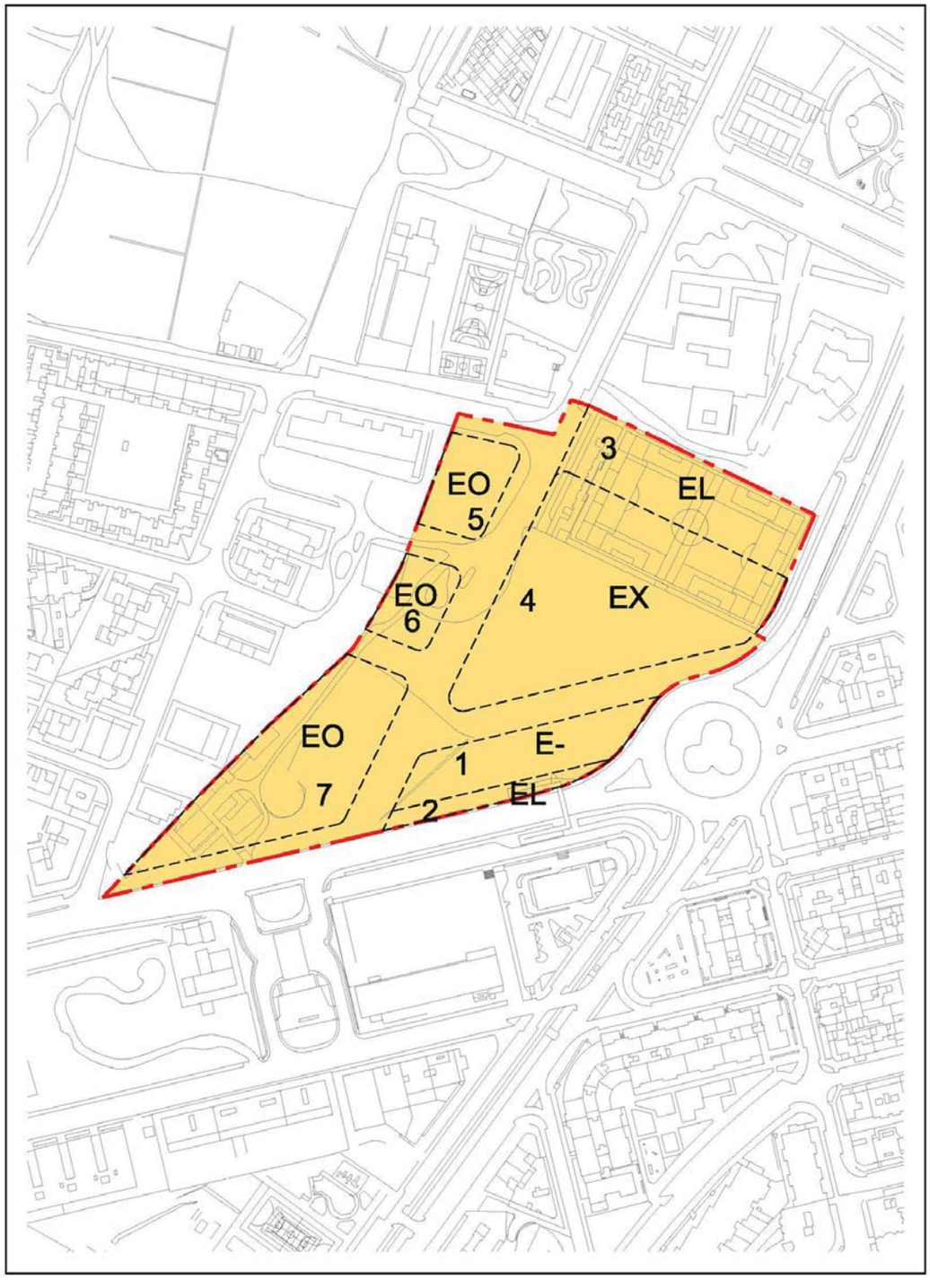
EO (Plurifamiliar aïllada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


3
EO
5
EL
EO
6
4
EX
EO
7
1
E-
2
EL

16. UNITAT D'ACTUACIÓ 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: ***O.3.5*** ***O.3.9***

Descripció, justificació i objectius:

Es tracta d'una actuació casi acabada en allò que respecta a l'obtenció de sòl i reallotjament, i que cal ultimar amb sense perjudici de les disputes judicials que es duguin a terme en relació a l'empar legal de la delimitació d'unitats d'actuació discontínues. A aquest efecte cal dir que la l'art. 73.3 de la LOUS permet explícitament la delimitació d'actuacions urbanísticas discontínues 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 %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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 regulació detallada de les condicions de parcel·lació, forma i posició,i aprofitament es recullen el quadre següent:

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ i PARCELACIÓ							
U.A. EIVISSA CENTRE			VOLUMETRÍA ESPECÍFICA			EQUIPAMENTS	ESPAI LLIURE
			VE-1	VE-2	VE-3	E	EL
parcel·lació	Superfície	m²	300	300	400	300	-
	Front	m	12,00	12,00	14,00	10,00	-
Forma i posició	Prof edificable plantes pis	m	13,00	13,00	-	(i)	-
	Alç reguladora	pl	B+5+A	B+5+A	B+6	(i)	B
		m	20+3	20+3	23	(i)	3,50
	Alç Total	m	-	-	-	(i)	-
	Alç lliure màx plantes pis	m	3,00	3,00	3,00	(i)	-
	Alt planta baixa	m	3,00-4,00	3,00-4,00	3,00-4,00	(i)	-
	Ocupació Pbaixa	%	100,00	100,00	100,00	100,00	5,00
	Ocupació Ppisos	%	100,00	100,00	-	(i)	-
	Separació a façana	m	0,00	0,00	-	(i)	-
	Separació llindars laterals	m	0,00	0,00	-	(i)	-
	Separació a fons planta pisos	m	-	-	5,00	(i)	-
	Separació entre edificis	m	-	-	-	(i)	-
	Vol màx. s/domini públic	m	0,80	0,80	0,80	-	-
	Tipologia edificatòria		Alineació vial	Alineació vial	Lliure	Lliure	Lliure
aprofitament	Edificabilitat màx.	m²c/m²	-	-	4,00	(i)	0,05
	Int. ús residencial	m²/viv	21,00	21,00	18,00	-	-
	Uso característic		Habitatge plurifamiliar			Equipament	Esp lliure
	Règim compatibilització usos		Zona EX			Zona E	Zona EL

(i) Zona d'Equipament: les condicions de posició seran lliures.

L'**altura màx.** serà al major de les altures reguladores de la zona d'ordenança lucrativa circumdant.

La **sup edificable màx.** serà la que resulti d'aplicar damunt la parcel·la els paràmetres d'edificació de la zona d'ordenança lucrativa circumdant de major intensitat edificatòria, amb un mínim absolut de 1,60m²/m².

A aquests efectes, es considera **circumdant**, tant les parcel·les confrontats com les separades per viari o espai lliure públic.

En tot cas, la superfície edificada màx. de cada parcel·la d'equipament no podrà sobrepassar la xifra absoluta indicada pel Pla General en la fitxa de condicions d'ordenació.

7
4
3
5
6
2
1

17. UNITAT D'ACTUACIÓ BESORA

Situació:

C/ Besora-Venta dels Cavallers	Plànol: ***O.3.6***

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 %	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 USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

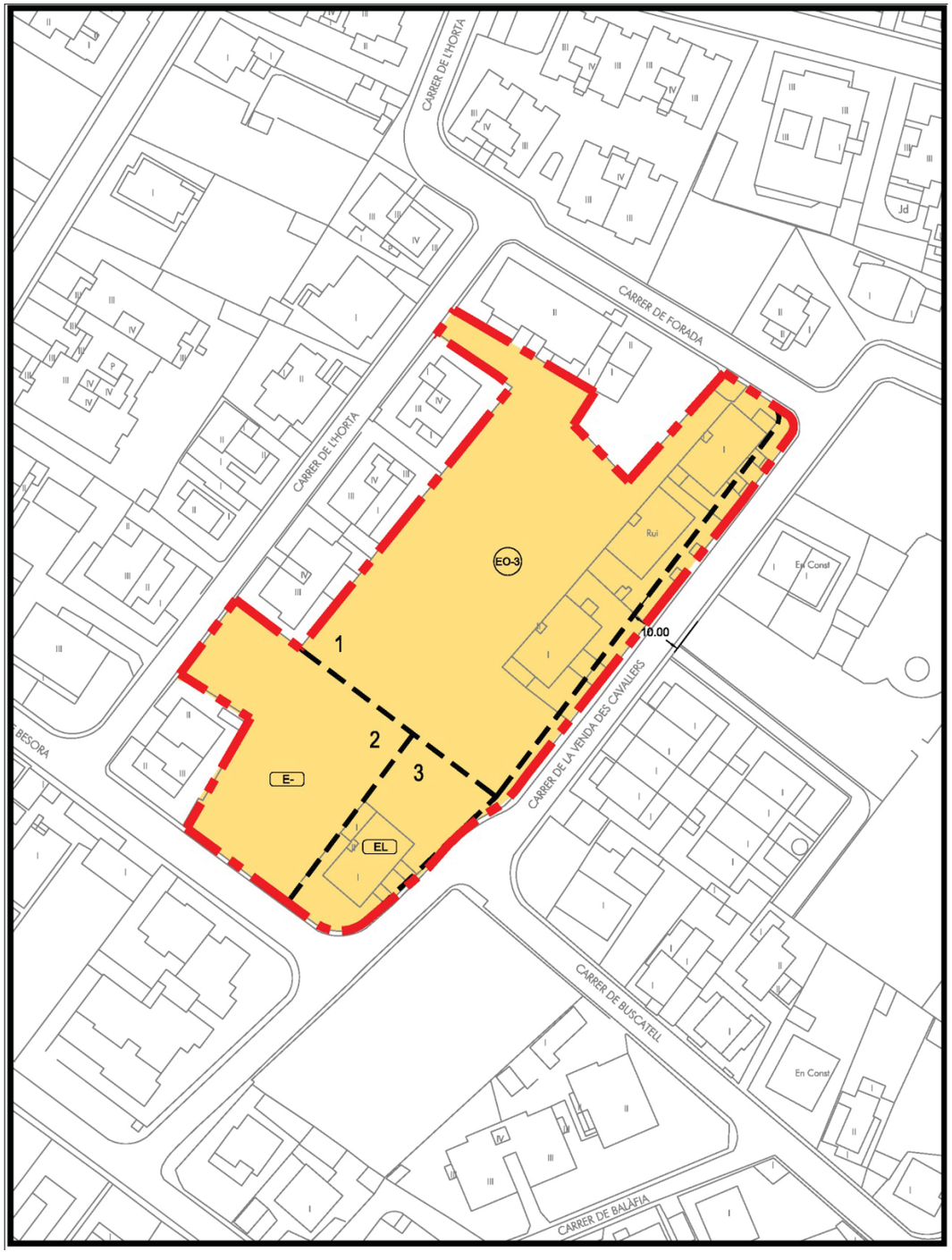
EO (Plurifamiliar aïllada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


CARRER DE L'HORTA
CARRER DE FORADA
CARRER DE L'HORTA
EO-3
Rui
En Const
10.00
1
2
3
E-
EL
CARRER DE LA VENDA DES CAVALLERS
BESORA
CARRER DE BUSCATELL
En Const
CARRER DE BALÀFIA

18. UNITAT D'ACTUACIÓ SA JOVERIA

Situació:

SA JOVERIA (Avda. de la Pau - Carrer Corona - Circumval·lació E20)	Plànols: ***O.3.4*** ***O.3.5***

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 continuitat viària entre els barris confinatns. 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 perimetalment al hospital pel noroest i nordest 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 %	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*	Superfície viària a executar a càrrec de la UA.
-	Espais lliures	*0,00%*	*0*	
	Subtotal usos no lucratius	***83,31%***	***104.501***	Incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

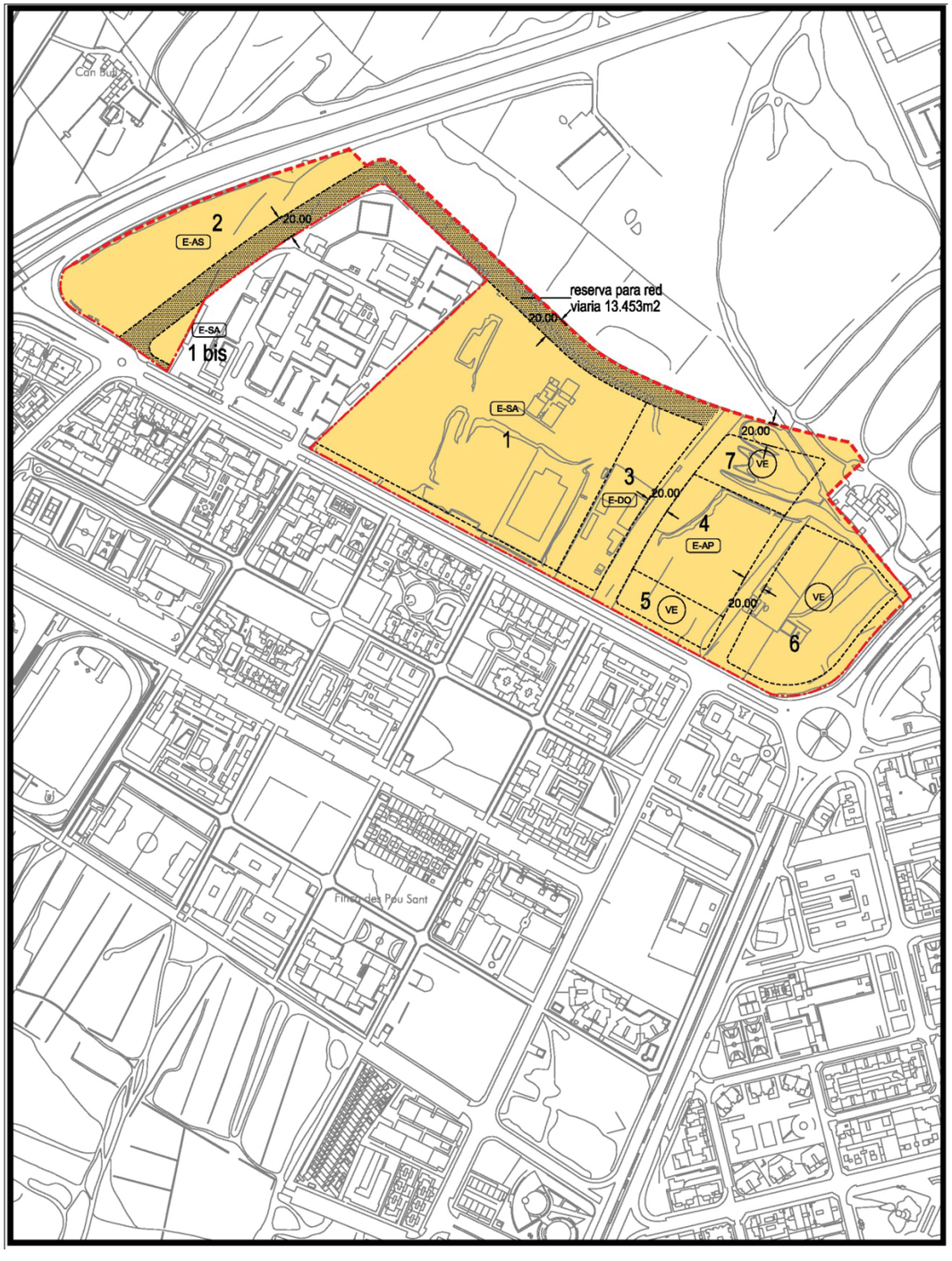
EX (Plurifamiliar) i E (Equipaments), desenvolupant-se com a VE (volumetria específica).

Ús global característic:

Equipaments (VI) i Habitatge Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


Can Bufi
2
E-AS
20.00
E-SA
1 bis
reserva para red
viaria 13.453m2
20.00
E-SA
1
3
E-DO
20.00
4
E-AP
20.00
7
VE
5
VE
20.00
VE
6
Finca dels Peu Sant

20. UNITAT D'ACTUACIÓ ALT-RETIR

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 20 - ALT-RETIR

Situació:

Carrer Alt-carrer Retir (Sa Penya)	Plànol: ***O.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

Criteris de disseny i d'execució:

El Projecte de Rehabilitació contemplará 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 carcaterística del PEPRI i la Modificació Puntual.

L'ordenación 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 población afectada.

La resolució arquitectónica de la UA haurà de ser sensible als condicionants derivats de la catalogació patrimonial de l'àmbit, (actualment la protección 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 %	Superfície mínima m2
-	Equipaments públics	*13,75%*	*179*
-	Xarxa viària	*57,53%*	*749*
-	Espais lliures	*0,00%*	*0*
	Subtotal usos no lucratius	***71,27%***	***928***

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT / USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA m
-	HAB. PLURIFAMILIAR	*VE*	*374*	12	***2,07***	*774*	*(*)*	*(*)*
	Subtotal usos lucratius	***28,73%***	***374***	12	***2,07***	***774***		
	Total actuació	*100,00%*	***1.302***			*774*		

(*) Ver regulación PEPRI y su Modificación Puntual

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

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):	***-***

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA *(AJUNTAMENT)*

Ordenances de referència:

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

Programació:

1er QUATRIENI

Ús global característic:

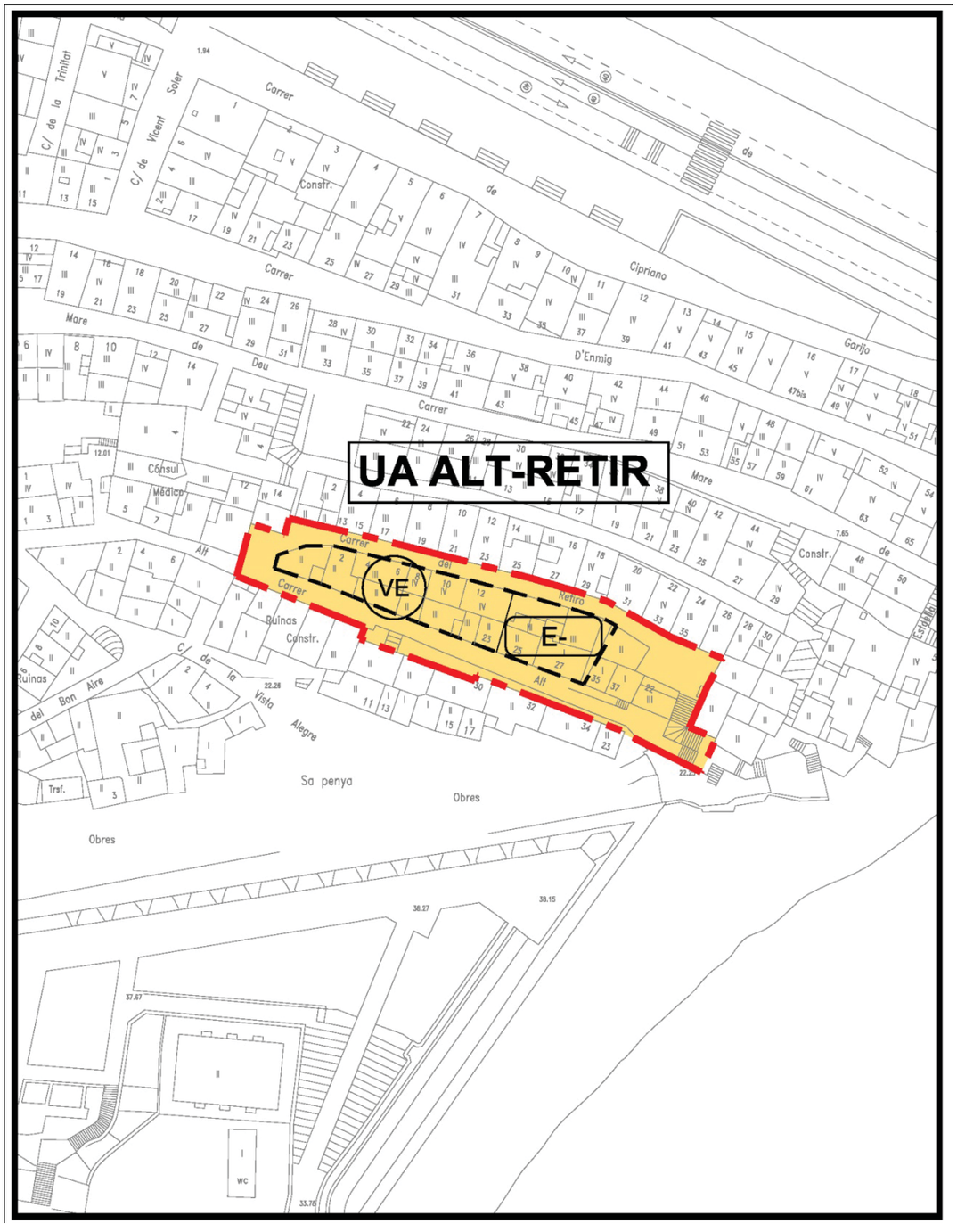
Habitatge plurifamiliar (II) i Equipaments (VI)

Reserva d'habitatge protegit:

100,00%

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


UA ALT-RETIR
VE
E-
Carrer
Cipriano
Garijo
D'Enmig
Mare de Deu
Cónsul Médico
Ruinas
Constr.
Sa penya
Obres
Alt
Retiro
Vista Alegre
Bon Aire
Trsf.
WC

21. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN SANT

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 21 - CAN SANT

Situació:

Avda. Sant Josep - E-20 - C/ Ca n'Escandell - C/ Atzaró	Plànol: ***O.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 Figueral estructura tota l'àrea i l'articula amb les prolongacions dels carrers d'Atzarò 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.

Criteris de disseny i d'execució:

L'ús concret de l'equipament no es concreta i es podrá 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 reallotjar dins el propi àmbit amb les garanties que determina la legislació.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superficie mínima %	Superficie 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 lucratius	**47,18%**	**15.339**

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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 lucratius	**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:

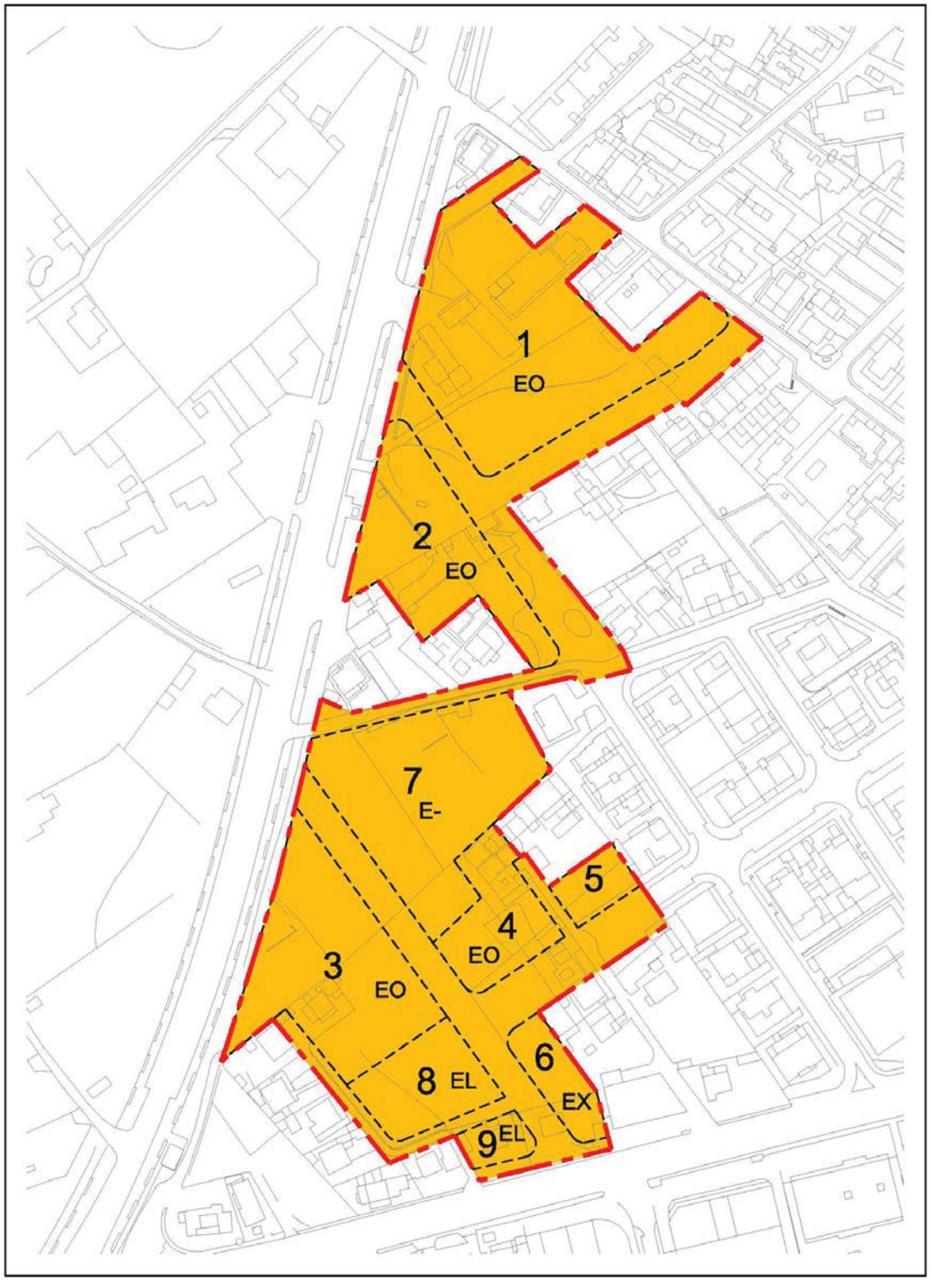
EO-4 , EO-3 (Plurifamiliar aïllada) i EX-4 (Plurifamiliar alineada).

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II) i Unifamiliar (I)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
EO
2
EO
7
E-
5
4
EO
3
EO
6
EX
8 EL
9 EL

22. UNITAT D'ACTUACIÓ SA PUNTA

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 22 - SA PUNTA

Situació:

Carrer Sa Punta - Avda. Pere Matutes Noguera	Plànol: ***O.3.7***

Descripció, justificació i objectius:

Reconfigurar l'ordenació actual passant l'espai lliure públic a la primera línea 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.

Criteris 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 línea 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 %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

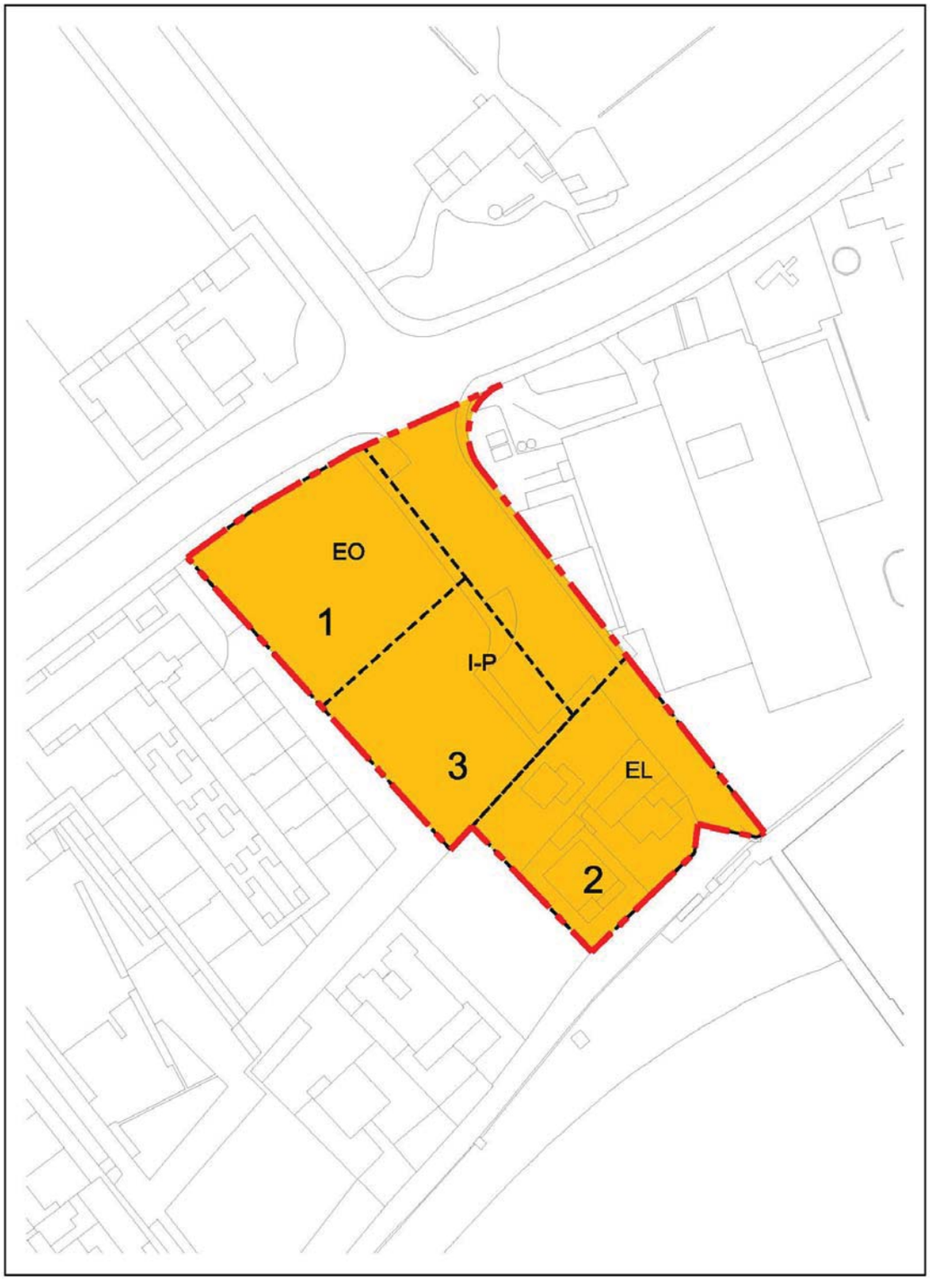
EO-4 (Plurifamiliar aïllada)

Ús global característic:

Residencia Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


EO
1
I-P
3
EL
2

23. UNITAT D'ACTUACIÓ SA BASSA ROJA

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 23 - SA BASSA ROJA

Situació:

Carrer Portinatx - Carrer Llabritja	Plànol: ***O.3.6***

Descripció, justificació i objectius:

Prolongació del carrer Sa Bassa Rotja entre els carrers Portinatx i Llabritja per trencar la gran illeta allargada que constitueix una gran barrera urbanística d'uns 240 m de llargària.

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 plaços públiques.

Criteris de disseny i d'execució:

La nova plaça ha de dur suficient arbrat i zona d'ombra.

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.

Cal reallotjar els posibles moradors dels habitatjes existents dins el propi àmbit d'actuació.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

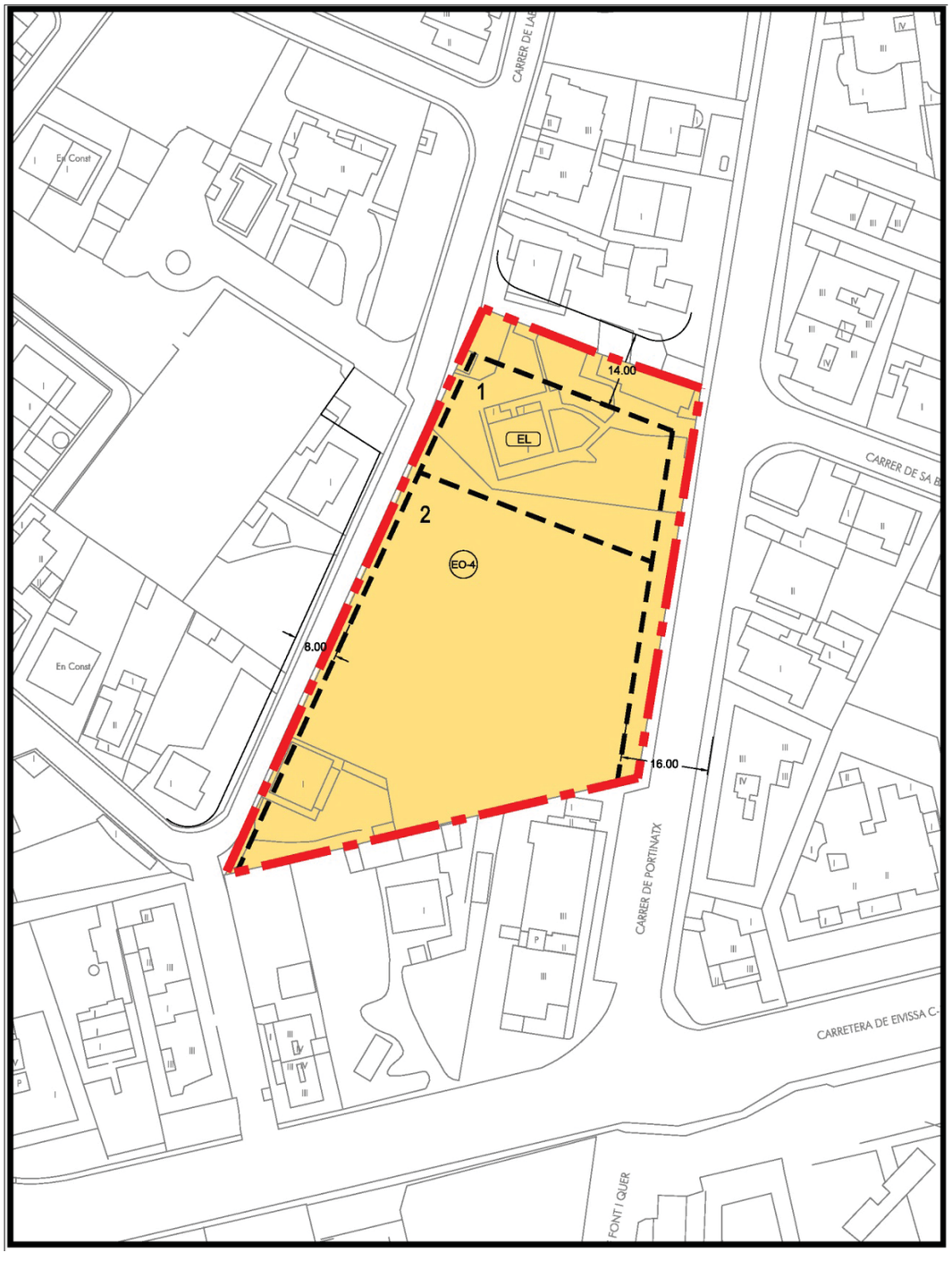
EO-4 (Plurifamiliar aïllada) i EL (Espais Lliures)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


CARRER DE LAB
En Const
14.00
1
EL
2
EO-4
8.00
En Const
16.00
CARRER DE SA B
CARRER DE PORTINATX
CARRETERA DE EIVISSA C-
FONT I QUER

24. UNITAT D'ACTUACIÓ 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	Superficie mínima %	Superficie 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 lucratius	**59,23%**	**7.244**

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

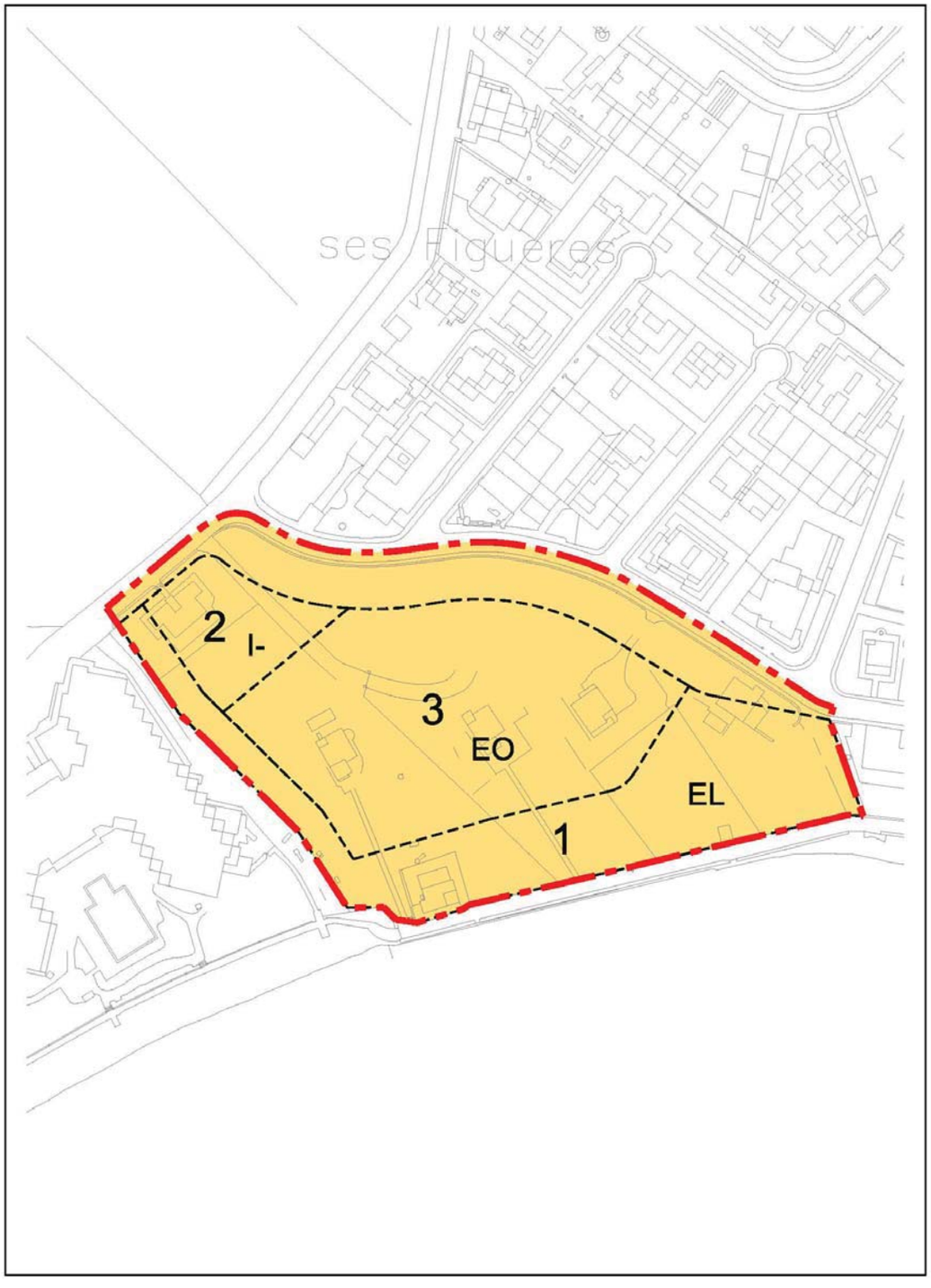
EO-3(Plurifamiliar aïllada), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Residència Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


ses Figueres
2
I-
3
EO
EL
1

2.5 Fitxes d'Actuacions d'ús residencial en sòl urbanitzable

Són les següents:

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

31. PLA PARCIAL ORDENAT 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	Plànol: ***O.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 continuitat 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 continuitat 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 necesari, es podrien desenvolupar Estudis de Detall. El Projecte d'Urbanització desenvolupará els criteris d'aquesta fitxa d'acord amb l'establert als crij;ters 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		Superfície mínima %	Superfície 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	Superfície m2	P. BAIXA m2c	P. PISOS m2c	P. ATIC m2c	TOTAL *m2c*	ALÇADA *m*	ALÇADA pl	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:

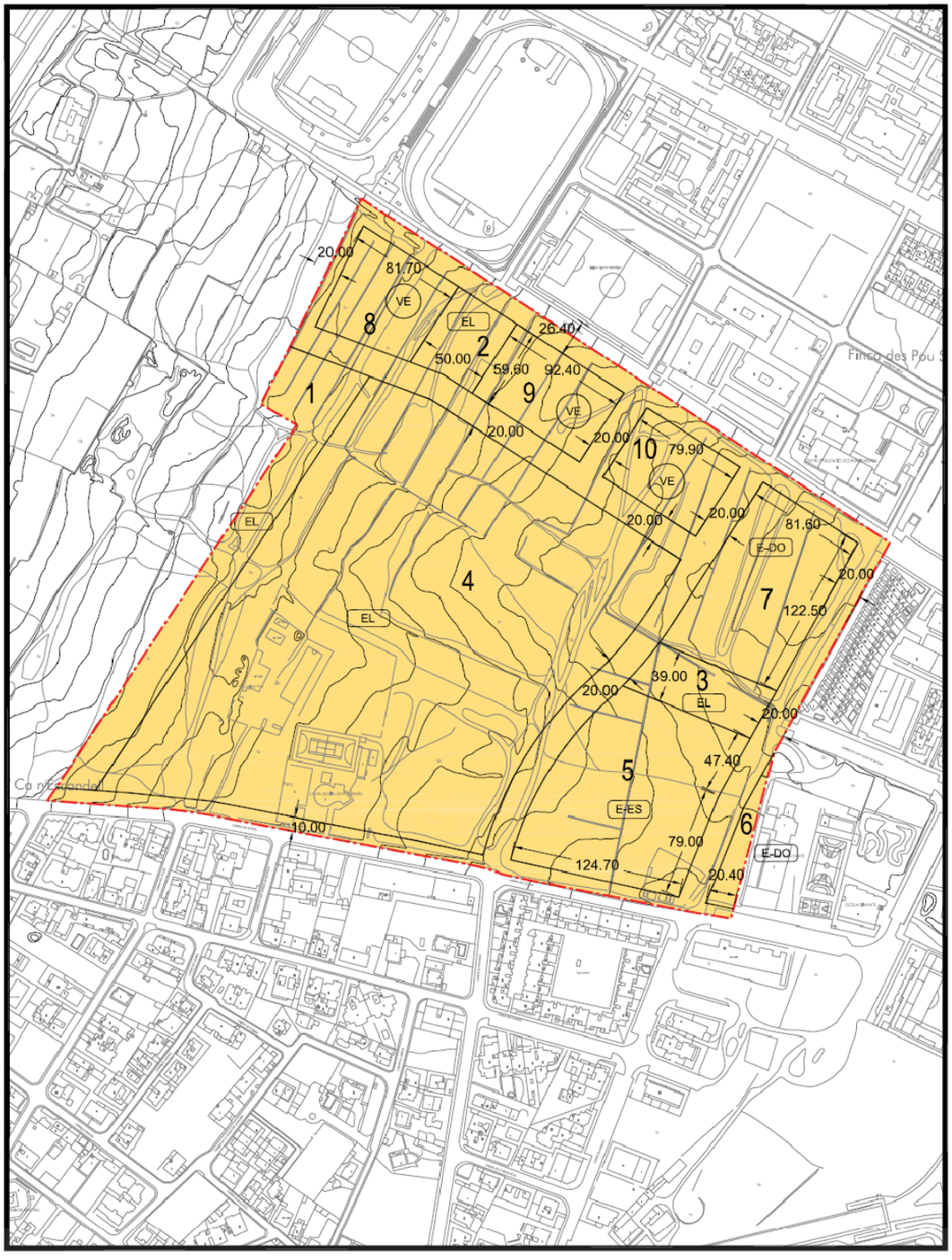
EX (Habitatge plurifamiliar alineat) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
EL
VE
E-DO
E-ES
20.00
81.70
26.40
50.00
59.60
92.40
79.90
81.60
122.50
39.00
47.40
10.00
124.70
79.00
20.40

32. PLA 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'incorporará al parc del Sector 12 Est.

Criteris de disseny i d'execució:

El principal espai lliure del sector s'ubicarà en continuitat de disseny amb el gran espai lliure del Sector 12 Est. L'ordenació haurà d'establir una continuitat 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 percebeixi com alineada y continua tant cap al parc com al carrer Albarca, poguent tancarse 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 continuitat amb el gran espai lliure del Sector 12 Est. 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.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

	USOS GLOBALS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	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 plantes	Alçada m	Habitatges núm.
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*	*354*
3	Residència Plurifamiliar	*VE*	*10.165*	*20.024*	*B+3+A*	*16,00+3,00*	
	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):	***0,3548***
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges):	***354***
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha):	***25,00***
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar):	***-***

Ordenances de referència:

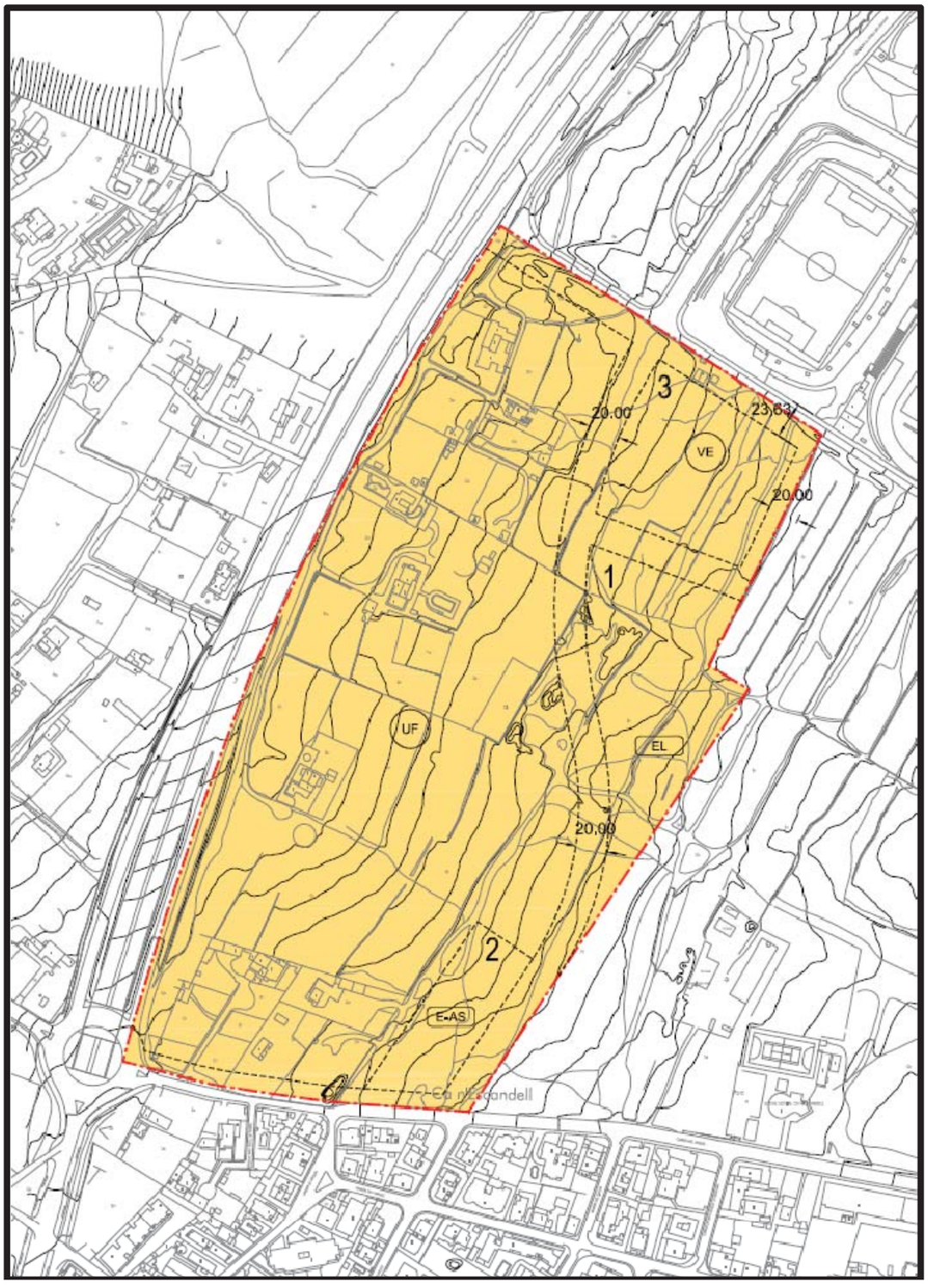
UF (unifamiliar) i EX (plurifamiliar) poguent desenvolupar-se com a VE.

Ús global característic:

Residència Unifamiliar (I) i Residència Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


3
20.00
23.63
VE
20.00
1
UF
EL
20.00
2
E-AS
Ca n'Escandell

33. PLA PARCIAL CAS MUT

FITXA DE PLA PARCIAL 17.3 *SECTOR CAS MUT*

Situació:

Carrer Cas Mut - Cala Llonga	Plànols: ***O.3.1*** ***O.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 continuitat 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 bulevar constituirà l'espai lliure més emblemàtic del sector, constituïnt-se en l'element vertebrador de tota la trama urbana, conectant-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'AESA.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS GLOBALS NO LUCRATIUS		Superfície mínima %	Superfície mínima 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***

incloent els sistemes generals adscrits al Sector

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	Zona	Superfície m2	Sostre edificable m2c	Alçada plantes	Alçada m	Habitatges núm.
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:

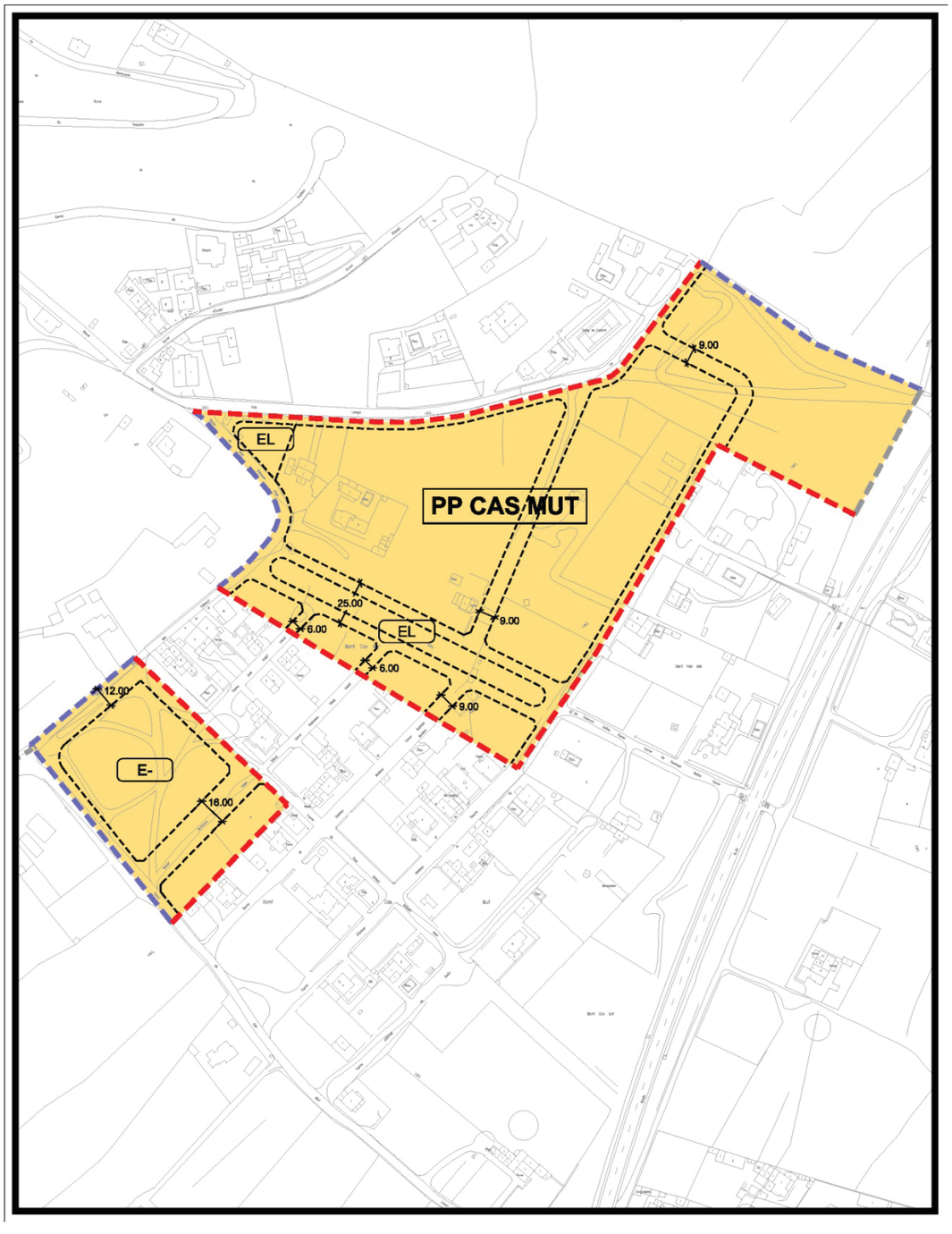
UF (unifamiliar) i E (equipaments)

Ús global característic:

Residència Unifamiliar (I)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


EL
PP CAS MUT
9.00
25.00
6.00
EL
9.00
6.00
9.00
12.00
E-
16.00

2.6 Fitxes d'Actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització

Son les següents:

15 UA CAS MUT
40 P.U. PASSEIG MARÍTIM
41 P.E. PUIG DES MOLINS
42 P.E. PEATONALIZACION CENTRE
43 P.E. ES PRAT DE VILA
44 P.E. ES PRAT DE SES MONGES
45 P.E. ITINERARIS PER A VIANANTS
46 P.U. AV. DE LA PAU
47 P.E. ÀREA PORTUÀRIA
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. UNITAT D'ACTUACIÓ CAS MUT

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 15 - CAS MUT

Situació:

Carrer de Cas Mut - E-20	Plànols: ***O.3.1*** ***O.3.5***

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 %	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 USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

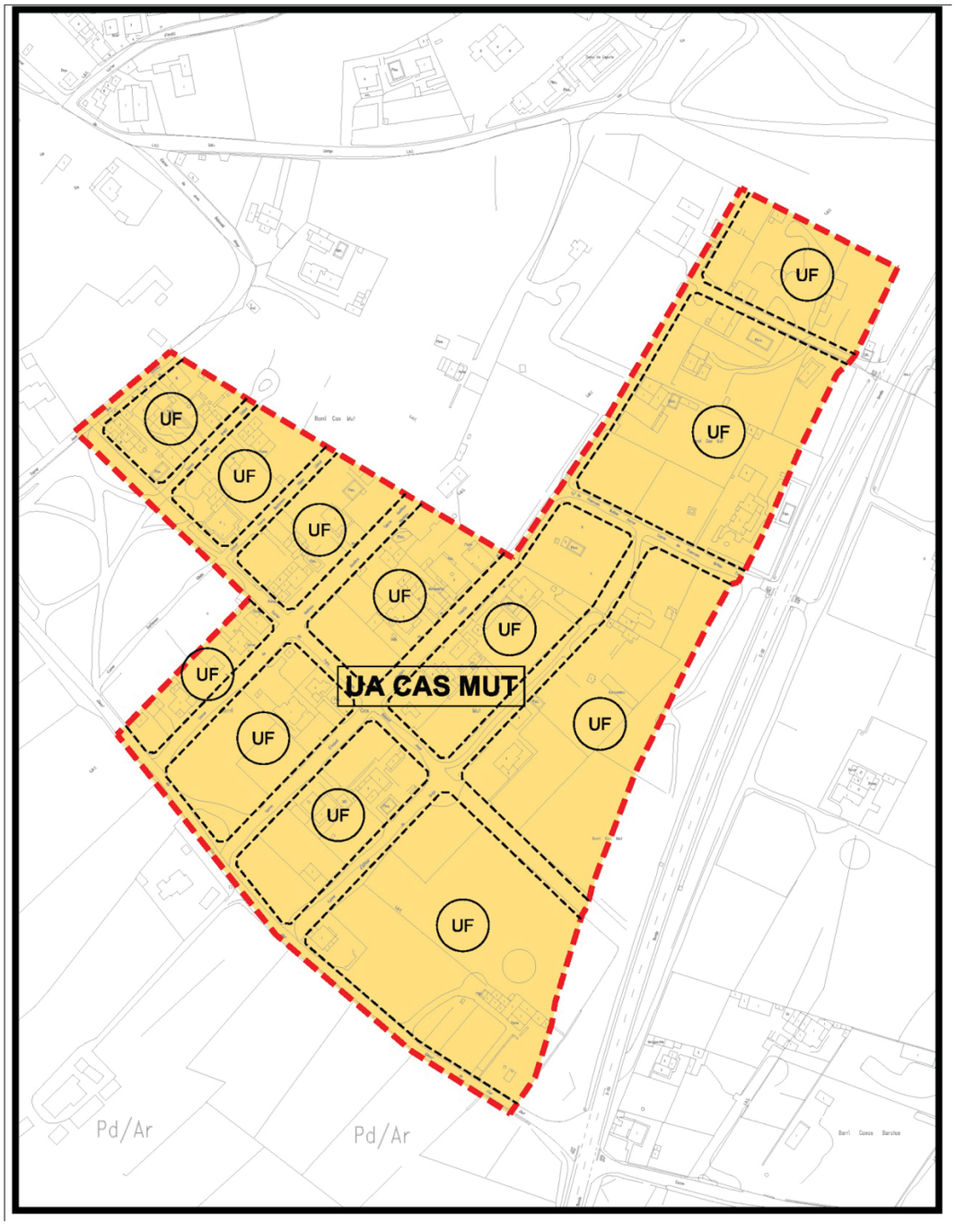
UF (Unifamiliar aïllada o adosada)

Ús global característic:

Residencial Unifamiliar

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


UA CAS MUT
UF
UF
UF
UF
UF
UF
UF
UF
UF
UF
UF
Pd/Ar
Pd/Ar

40. PROJECTE D'URBANITZACIÓ «PASSEIG MARÍTIM»

SITUACIÓ:
Comprèn una important part del front marítim-costaner del municipi, platja d'en Bossa, prolongació del passatge de ses Figueretes i platja de Talamanca. El tram corresponent al front marítim des Puig des Molins i des Soto es resoldrà en aquest Pla especial.
Longitud aproximada: 2.720 m

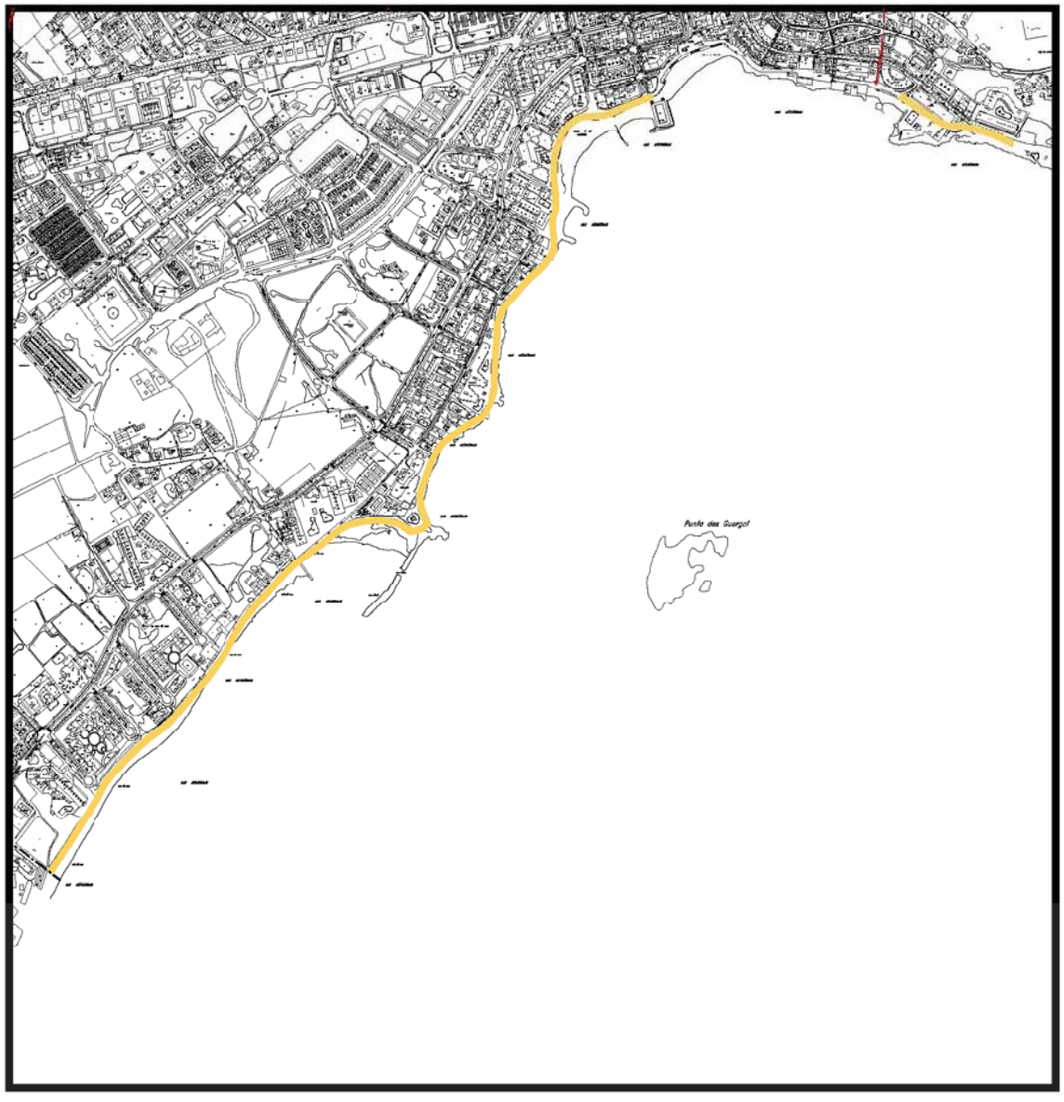
CLASSE DE SÒL: Urbà / Domini públic

OBJECTIUS:
Establir un itinerari per als vianants / ciclistes que permeti un recorregut total de la costa, possibilitant l'accés a les platges d'en Bossa - ses Figueretes i Talamanca, als espais lliures públics, Puig des Molins - es Soto (com a itinerari de vianants) a recinte historicoartístic, Dalt Vila, al Port i connectar amb l'actual passeig marítim i amb l'accés per als vianants al moll de Botafoc.
"... La configuració costera de la zona de ses Figueretes i platja d'en Bossa presenta una orografia desigual al llarg de la seva longitud, així com la presència, en alguns trams, d'elements construïts i protegits que poden condicionar el traçat del passeig, requerint la necessitat si fos el cas d'ocupar la ribera de la mar..."

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ
Haurà de tenir el tractament adequat a la zona per la qual transcorri, fusta en zona de sorral, pavimentació de rajola en les més urbanitzades, etc. Igualment el mobiliari i la jardineria que s'instal·li tindran en consideració el que s'ha exposat. Haurà de tenir una secció mínima de 4 metres, ampliant-se quan sigui possible.

DESENVOLUPAMENT:
INICIATIVA MUNICIPAL.
PROJECTE D'URBANITZACIÓ

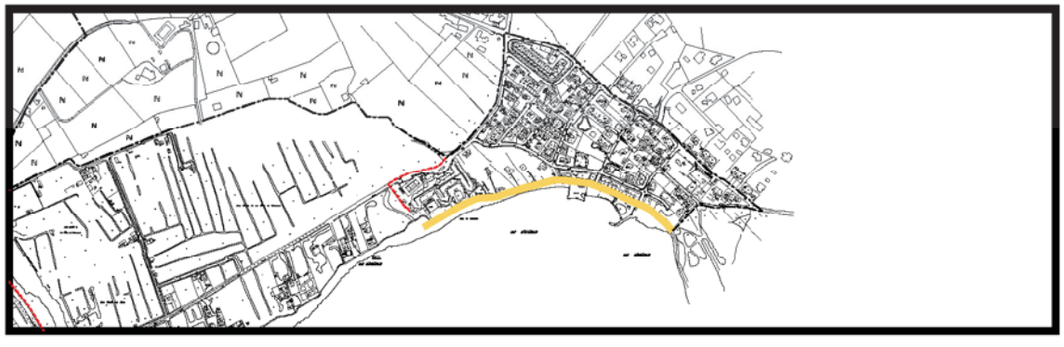
PROGRAMACIÓ:
1er QUADRIENNI



PLATJA D'EN BOSSA - FIGUERETES

0 500

ESCALA: 1/13000



TALAMANCA

41. PLA ESPECIAL PUIG DES MOLINS

SITUACIÓ:
Comprèn l'àrea situada al sud i oest de la muralla, fins al mar, abastant la resta del Conjunt Historicoartístic d'Eivissa (Decret 307/1969, de 13 de febrer) no inclòs en els PEPRI de Dalt Vila i sa Penya-la Marina . Inclou algunes zones urbanes ja consolidades ("zones de respecte") a efectes de garantir la protecció de l'àmbit. La resta del sòl urbà és el que específicament ha d'ordenar el Pla Especial (vegeu el plànol de la fitxa de condicions).

CLASSES DE SÒL: Rústic i urbà

OBJECTIUS:
Manteniment del caràcter "històric" i rural del paisatge, la necròpolis, adequant subtilment com a parc el medi natural per a ús i gaudi de la població. Conservar el perfil dual "ciutat dels vius (Dalt Vila) -ciutat dels morts (necròpolis)".
Continuïtat paisatgística i visual de sa Berenada, estenent-se el caràcter rural de la zona es Soto, la qual comparteix les mateixes característiques físiques.

ÚS CARACTERÍSTIC: Espais lliures / Soci / Cultural / Residencial

REPARTIMENT DE L'APROFITAMENT DEL SÒL URBÀ ESPECÍFIC ORDENAT PEL PLA ESPECIAL:

APROFITAMENT LUCRATIU PRIVAT: 100%
CESSIÓ A L'AJUNTAMENT: 0%

CRITERIS PER A L'ORDENACIÓ:

ZONA ENTRE SA CAPELLETA I LA MURALLA

Mantenir o augmentar l'actual espai lliure d'edificació. Localitzar en zones baixes i al costat de l'antiga Comandància Militar, aparcaments públics per a residents i visitants, integrant-los amb arbrat autòcton adequat.

NECRÒPOLIS

Creació d'un parc arqueològic equipat, compatible amb la protecció del monument i com a dotació de zona verda pública. Possible creació d'uns recorreguts per a vianants dins el recinte tancat però visualment obert de la Necròpolis per a visites culturals guiades.

CIM DEL PUIG DELS MOLINS

Mantenir el perfil doble de rematada des de la Necròpolis i des del mar. Protegir i consolidar les visuals i els miradors. Mantenir els espais lliures existents (encara que siguin privats) amb la seva vegetació i caràcter natural. Limitar l'altura edificable. Adequació de miradors, condicionament dels bancals i de camins per als vianants, que estableixin la connexió amb es Soto i els recorreguts costaners per a vianants.

La qualificació i ordenació de les parcel·les que donen front al carrer Luci Oculaci respectar les directrius territorials i paisatgístiques del plànol O.1 (Estructura general del territori), de manera que garanteixin la continuïtat espacial i visual del sòl rústic de banda i banda de la carrer, i preservin les perspectives obertes sobre el paisatge que hi ha des de l'espai d'ús i domini públic.

ES SOTO

Consolidació d'un gran parc d'ús i domini públic sense perjudici del seu caràcter rural i natural, i connectat sense solució de continuïtat amb la Necròpolis i el Puig.

ZONES URBANES CONSOLIDATS PER EDIFICACIÓ

El Pla Especial recollirà l'ordenació, les normatives d'aplicació i de protecció establertes pel Pla General en l'àmbit, conservant les tipologies edificatòries i

mantenint o reduint les densitats, l'ocupació, la intensitat d'ús, i les altures mitjanes de l'edificació.
La rematada del carrer Ramon Muntaner recollirà la necessitat de canvi de sentit per al trànsit del vial, la conveniència d'establir un aparcament públic en coherència amb un espai lliure i la possibilitat d'ordenar un volum edificat que oculti el talús de l'antiga pedrera i el doti de façana urbana.

DESENVOLUPAMENT:
INICIATIVA PÚBLICA. PLA ESPECIAL. SISTEMA DE COOPERACIÓ

RÈGIM TRANSITORI:
Mentre no s'aprovi aquest Pla Especial, no es permetran alteracions de les alineacions, de l'edificabilitat ni de la parcel·lació del sòl.

FITXA DE UNITAT D'ACTUACIÓ

PE 41 - PUIG DELS MOLINS

Situació:

C/ Lucio Oculacio - Ramon Muntaner	Plànol: ***O.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. 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.

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 succeptible 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 %	Superfície mínima m2
-	Equipaments públics		
-	Xarxa viària		
-	Infraestructures		
-	Espais lliures		
	Subtotal usos no lucratius		

(fons en gris: usos lucratius)

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

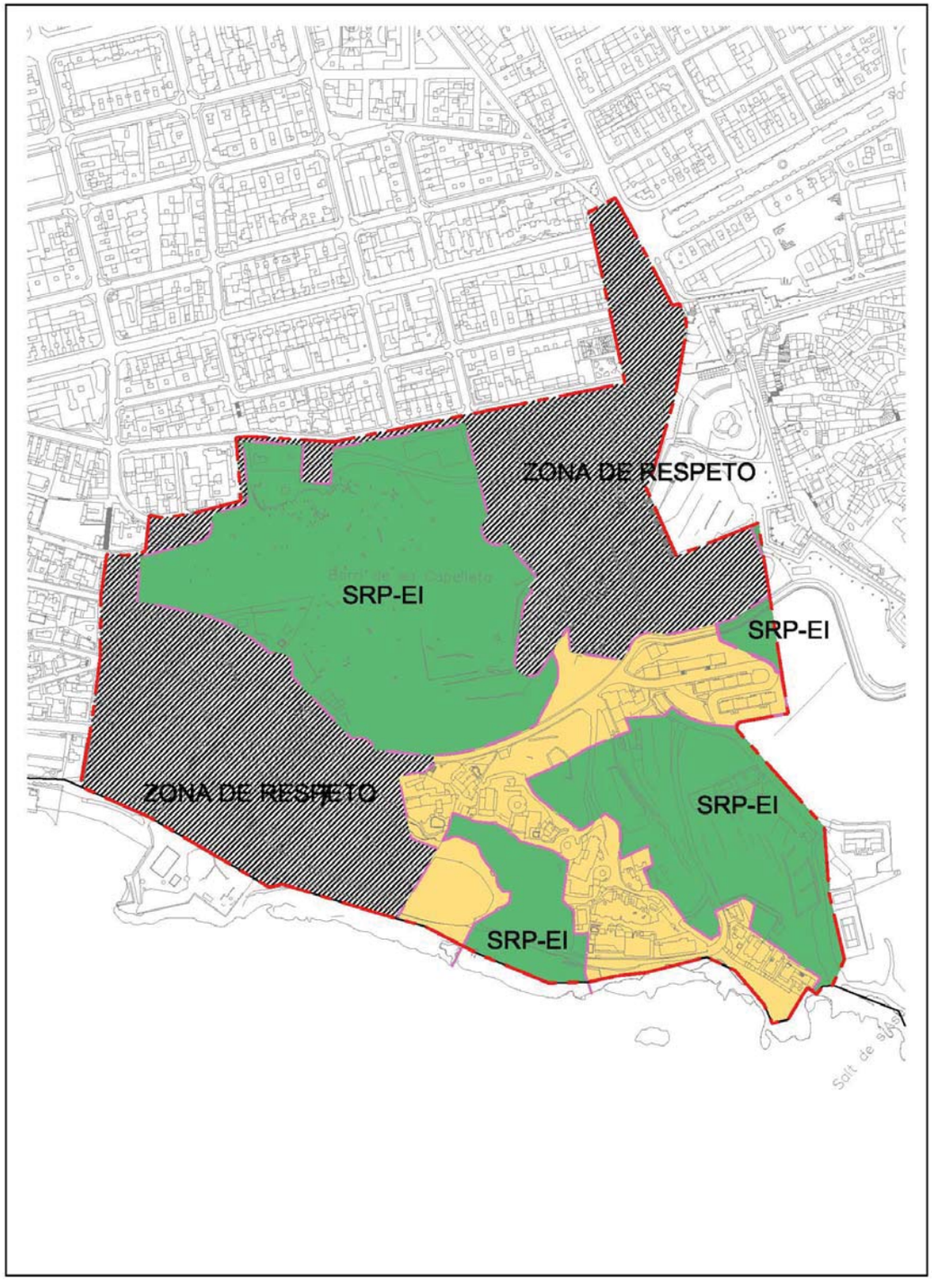
EO (Plurifamiliar aïllada), UF (Unifamiliar)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


ZONA DE RESPETO
SRP-EI
SRP-EI
ZONA DE RESPETO
SRP-EI
SRP-EI

42. PROJECTE D'URBANITZACIÓ "PEATONALITZACIÓ DE L'EIXAMPLE"

SITUACIÓ:
Compren part de la xarxa viària fora del Conjunt històric del municipi, actuant damunt vials amb una certa rellevància per a la millora i mobilitat sostenible del municipi, prioritzant el vianant davant altres sistemes de transport privat. Aquest projecte prioritza la transformació urbana del carrer Pere Francès - des de l'av Bartomeu Roselló fins al c. Mallorca-, del carrer Castella - des de carrer Madrid fins País Valencià - i del carrer Extremadura - des de l'av d'Espanya fins a Vicent Serra i Orvay. Aquesta última combinarà el trànsit rodat amb el de vianants, millorant la secció transversal.

Long aproximada: 471,50m carrer Pere Francès
655,00m carrer Castella
360,00m carrer Extremadura

CLASSE DE SÒL: **Urbà / Domini públic**

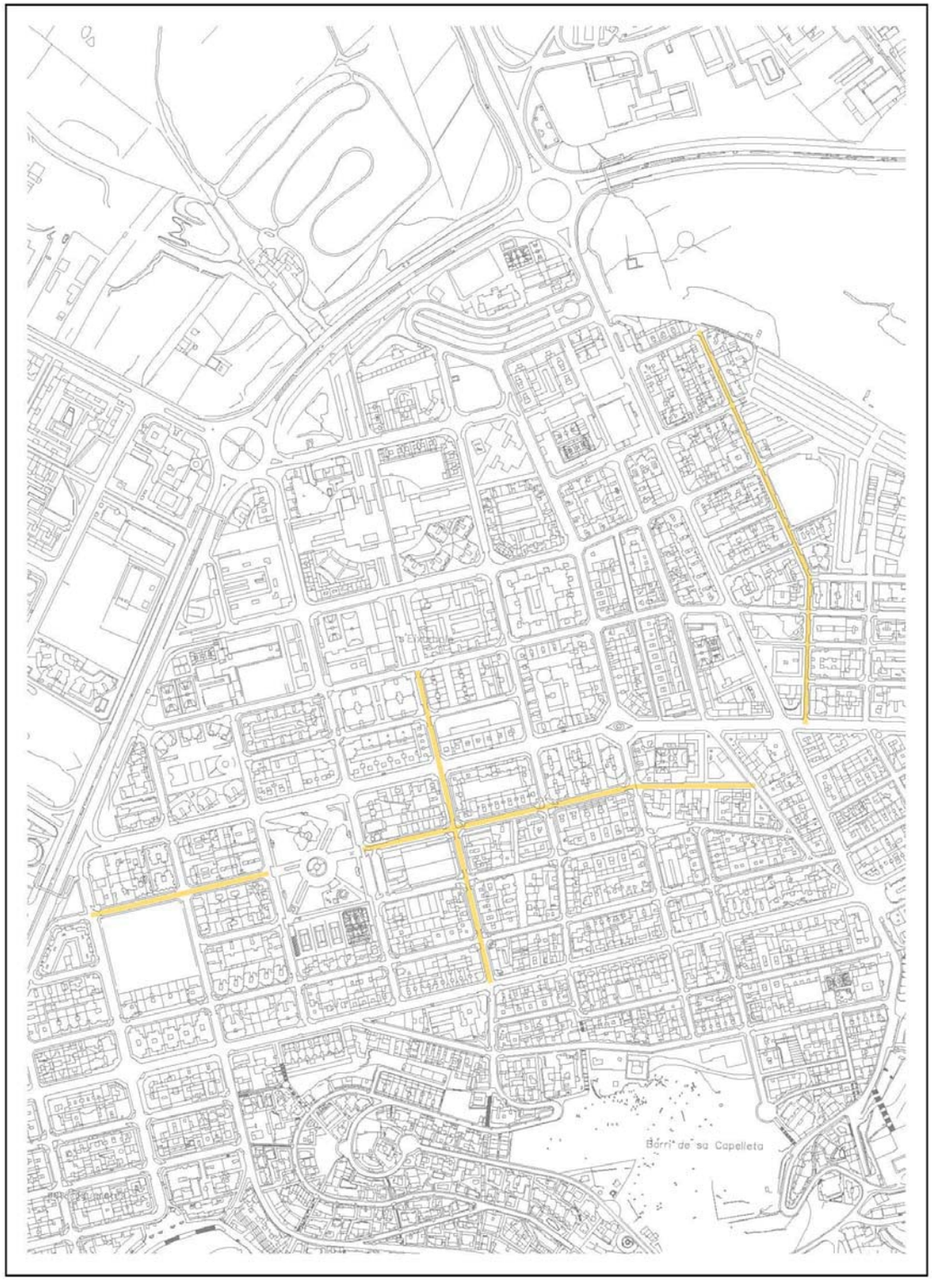
SITUACIÓ:
Comprèn Dalt Vila, barri de sa Penya, barri de la Marina i el passeig de Vara de Rei, l'av. de Bartomeu Ramon i Tur, carrer del Comte de Rosselló, el primer tram de Bartomeu Vicent Ramon i tot l'entorn de la plaça del Parc. Fora del centre els carrers Pere Francès, Extremadura, Josep Riquer Llobet i Castella fins al carrer Extremadura. La superfície total aproximada de la zona és de 227.096 m2.

OBJECTIUS:
Per a la millora de la qualitat ambiental del centre urbà i per extensió a la resta de la ciutat és bàsica la recuperació per al vianant de l'espai viari. La topografia, les diferents formes de creixement mitjançant les quals s'ha format la ciutat i la grandària del centre urbà fan possible, quan no obliguen, a una dràstica prioritat de l'espai vial per al vianant davant del vehicle rodat. La millora de la seva accessibilitat-mobilitat permetrà conservar, protegir i incentivar l'ús de l'eixample, evitant el caos actual produït pel trànsit rodat.

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ
Tractament de l'espai públic, amb la finalitat de prioritzar la circulació per als vianants i ciclistes sobre la rodada amb l'eliminació dels marges. Nova pavimentació que diferenciï el carril de trànsit rodat del domini per als vianants, nou mobiliari urbà, bancs, fanals, papereres, senyalització, mesures de millora acústica, etc. Haurà d'establir els mitjans per controlar l'accés rodat restringit segons horari i usuari, residents, comerciants, etc.
Aquest Projecte d'urbanització pot complementar-se amb l'actualització del Pla de Mobilitat Urbana Sostenible, fins i tot pot condicionar l'abast dels projectes d'urbanització.

DESENVOLUPAMENT:
INICIATIVA MUNICIPAL
PROJECTE D'URBANITZACIÓ (distintes fases o projectes)

PROGRAMACIÓ:
2n QUADRIENNI


Barri de sa Capelleta

43. PLA 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: ***O.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'horts 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 línees 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 atravès de la Demarcació de Costes de les Illes Balears.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. parcel.	USOS NO LUCRATIUS	Superfície %	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 USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA m
	EQUIPAMENTS	*E*	-	*0*	-	-	2	8,00
	Subtotal usos lucratius	***0,00%***	***0***	***0***		***0***		
	Total actuació	*100,00%*	***160.502***			-		

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:

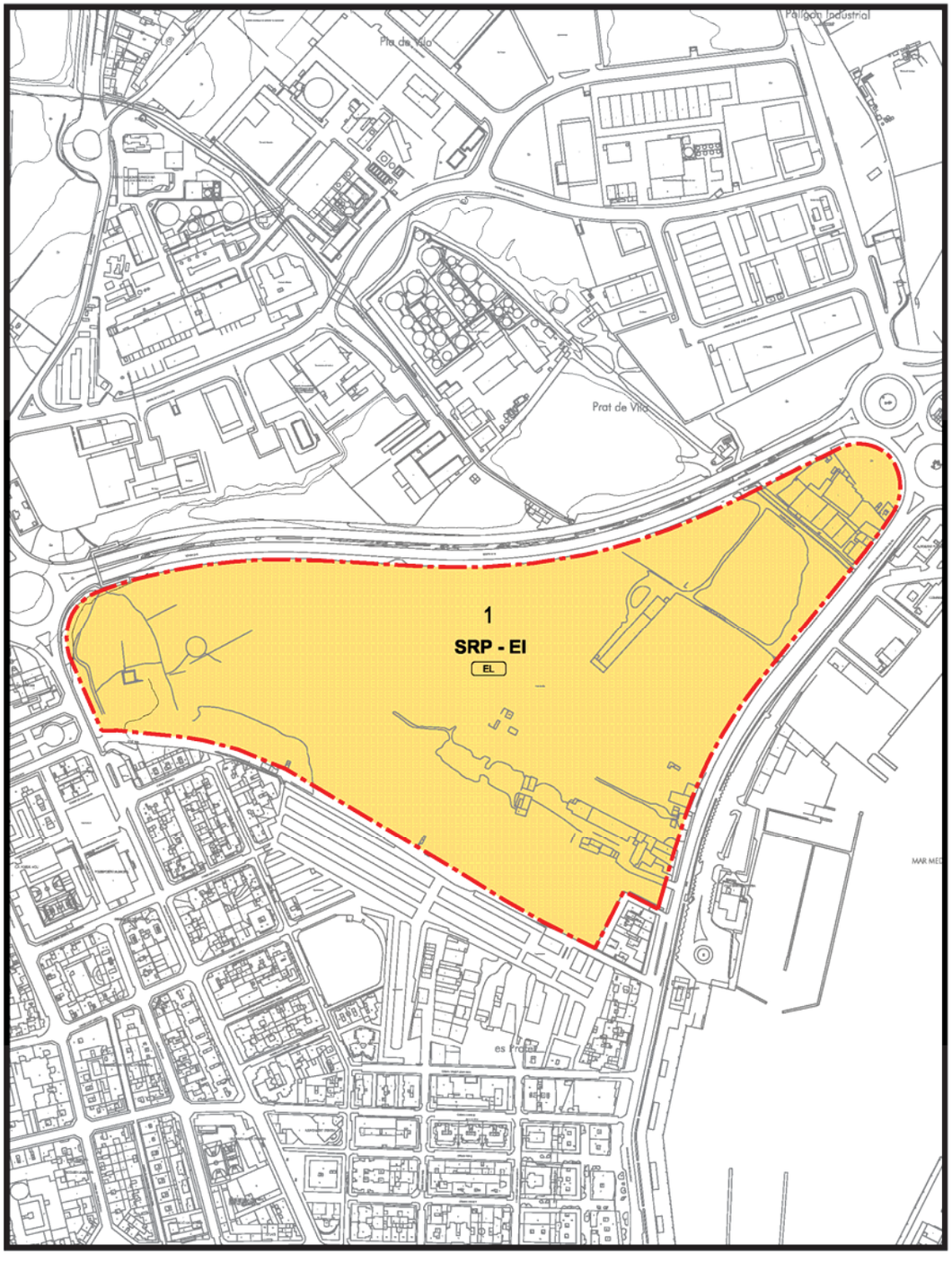
EL (Espais lliures públics), E (Equipaments)

Ús global característic:

Espais Lliures (IX), Rural (III)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


Polígon Industrial
Prat de Vila
1
SRP - EI
EL
es Pratet

44. PLA ESPECIAL ES PRAT DE SES MONGES

FITXA DE PLA ESPECIAL

44 - ES PRAT DE SES MONGES

Situació:

Camí de ses Feixes, Talamanca	Plànols:	***O.3.11***	***O.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.

Criteris 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 continuitat amb el que preveu l'actuació de Passeig Marítim. Millorar la imatge visual de la platja de Talalmanca reduint la antropització.

Es podrà implantar un aparcament públic per rebre visitants i un centre d'interpretació a la franja de sòl urbá 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 línees 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 atravès de la Demarcació de Costes de les Illes Balears.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. parcel.	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	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 lucratius	**100,00%**	**311.673**

núm. parcel.	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS(fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA m
	EQUIPAMENTS	E	500	0	**0,80**	400	1	4,00
	Subtotal usos lucratius	**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:

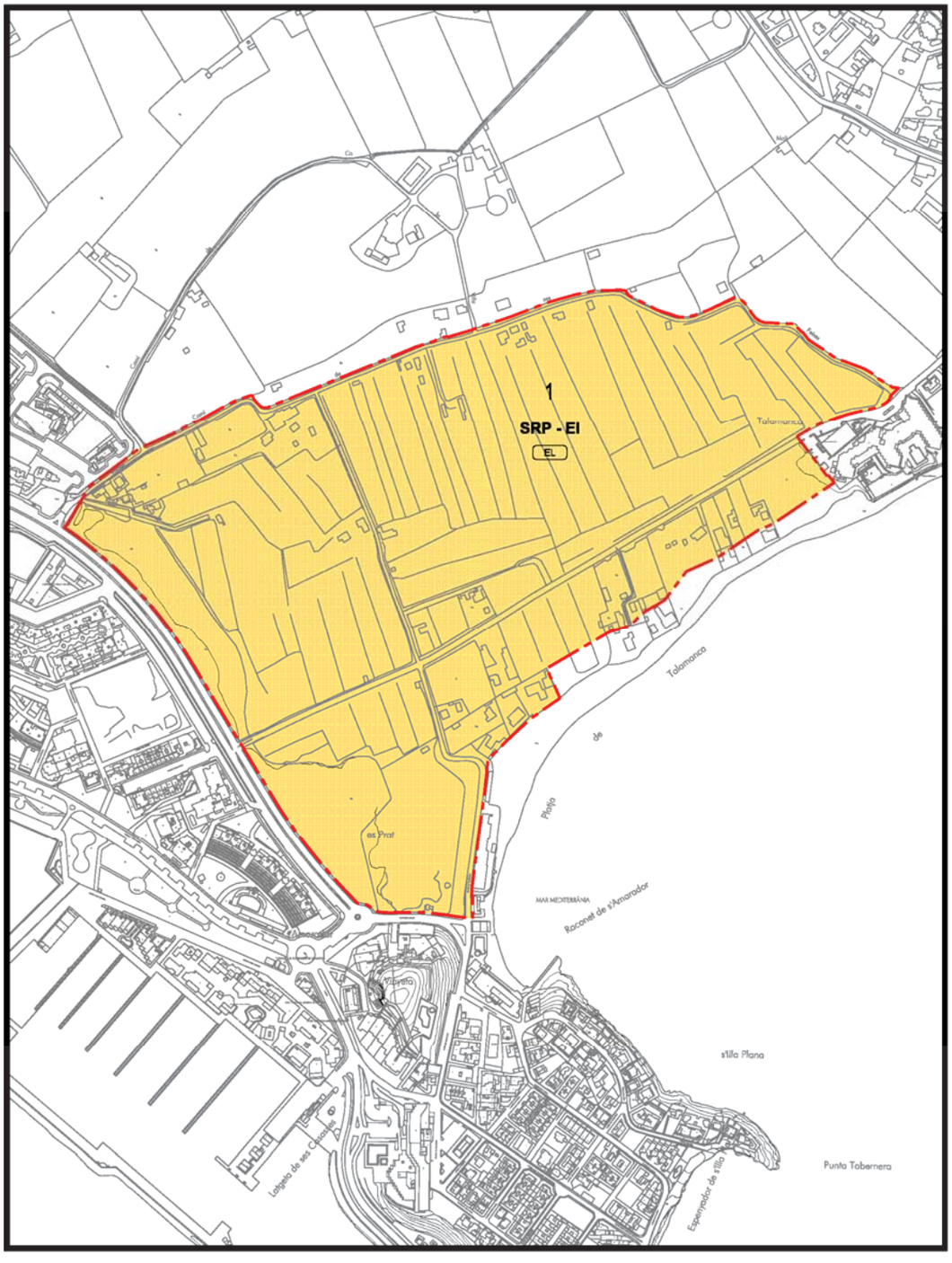
EL (Espais lliures públics), E (Equipaments)

Ús global característic:

Rural (III)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
SRP - EI
EL
Talamanca
Platja de Talamanca
es Prat
MAR MEDITERRÀNIA
Raconet de s'Amarador
s'Illa Plana
Punta Tabernera
Espenyador de s'Illa
Latgeta de ses Cisastes

45. PLA ESPECIAL XARXA D'ITINERARIS VIANANTS

SITUACIÓ:
Camins i sendes existents a sòl urbà seleccionats i altres que els completin i que transcorrin per sòl rústic.
Recorregut aproximat de3.548m

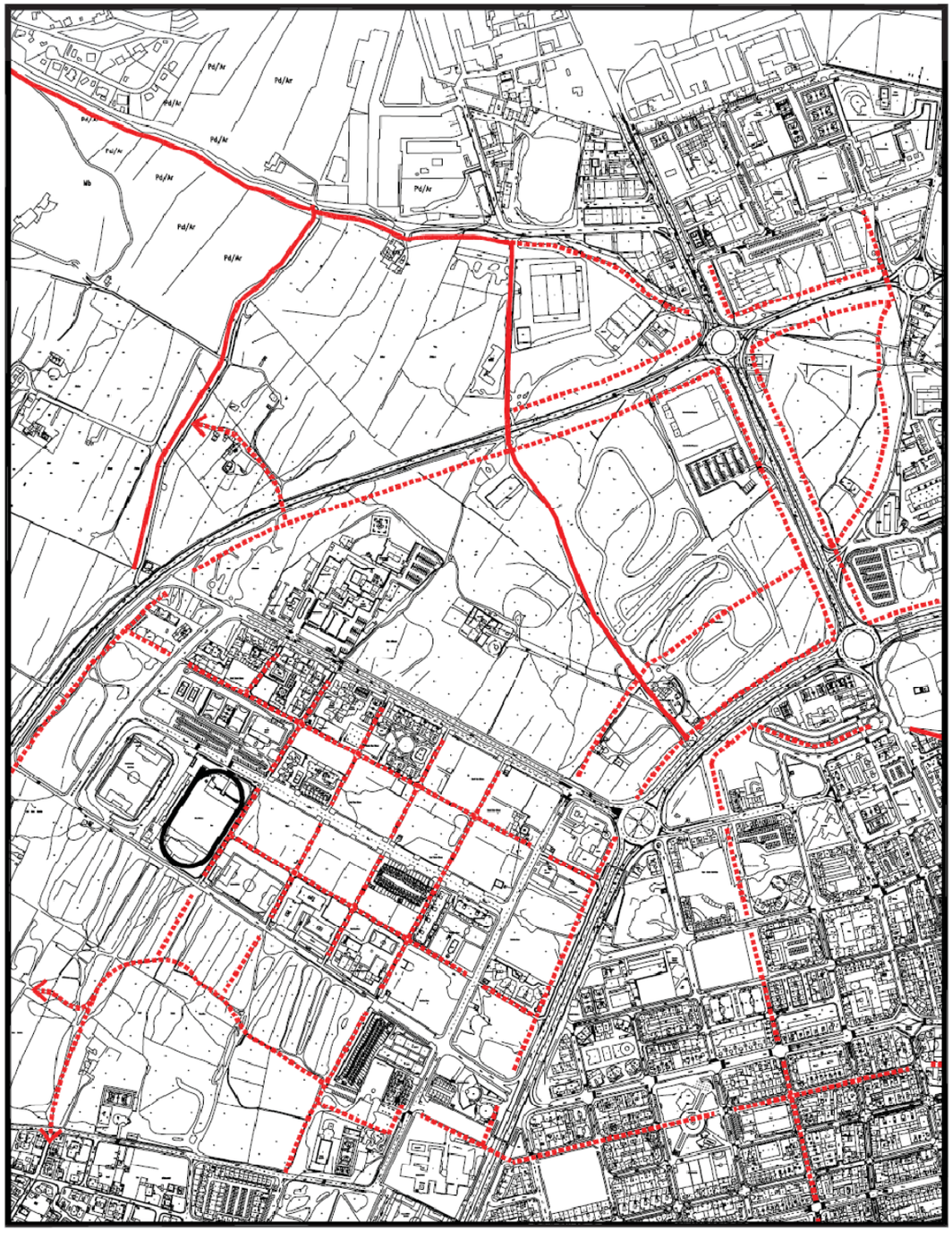
CLASSESDE SÒL: Urbà, urbanitzable i rústic / Sistema General

OBJECTIUS:
Formalització d'una xarxa d'itineraris per als vianants i ciclistes sobre els camins existents que es seleccionin i altres de nous que els completin per establir la connexió amb els establerts a la resta de la ciutat.

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ:
Les sendes o camins tindran una secció tipus de quatre metres, dels quals es reserven 2,0m per implantar un carril bici i la resta per a passeig per als vianants. Quan hi hagi més amplada podrà preveure arbrat d'alineació i/o jardineria. Els esquemes dels traçats de la làmina adjunta té caràcter indicatiu. Els itineraris de sistema general es recullen en el plànol O.5 Xarxa Viària.

DESENVOLUPAMENT:
INICIATIVA MUNICIPAL.
PLA ESPECIAL.

PROGRAMACIÓ:
2n QUADRIENNI



ITINERARIOS PEATONALES EN SUELO URBANO Y/O URBANIZABLE

0 400 m

ESCALA: 1/10000

46. PROJECTE D'URBANITZACIÓ AV. DE LA PAU

SITUACIÓ:
Correspon al traçat del Primer Cinturó, DE-10, entre la Glorieta de Figueretes i la nova Glorieta del Port, (2a Glorieta).
Longitud aproximada de 2.940 m.

Aquesta actuació és extensible a la resta de l'E-10 (Av. Sant Josep i Av.Sant Joan)

CLASSE DE SÒL: Urbà / Sistema General

OBJECTIUS:
Transformació de l'antic Primer Cinturó en avinguda urbana de 2n nivell en la jerarquia viària. Creació de places d'aparcament en línia i / o en bateria (45º), interseccions mitjançant glorietes i passos de zebra semaforitzats. Creació d'amples voreres amb arbres i carril bici.

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ:
S'estableix amb caràcter indicatiu una secció tipus mínima de 36,00 m, formada per:

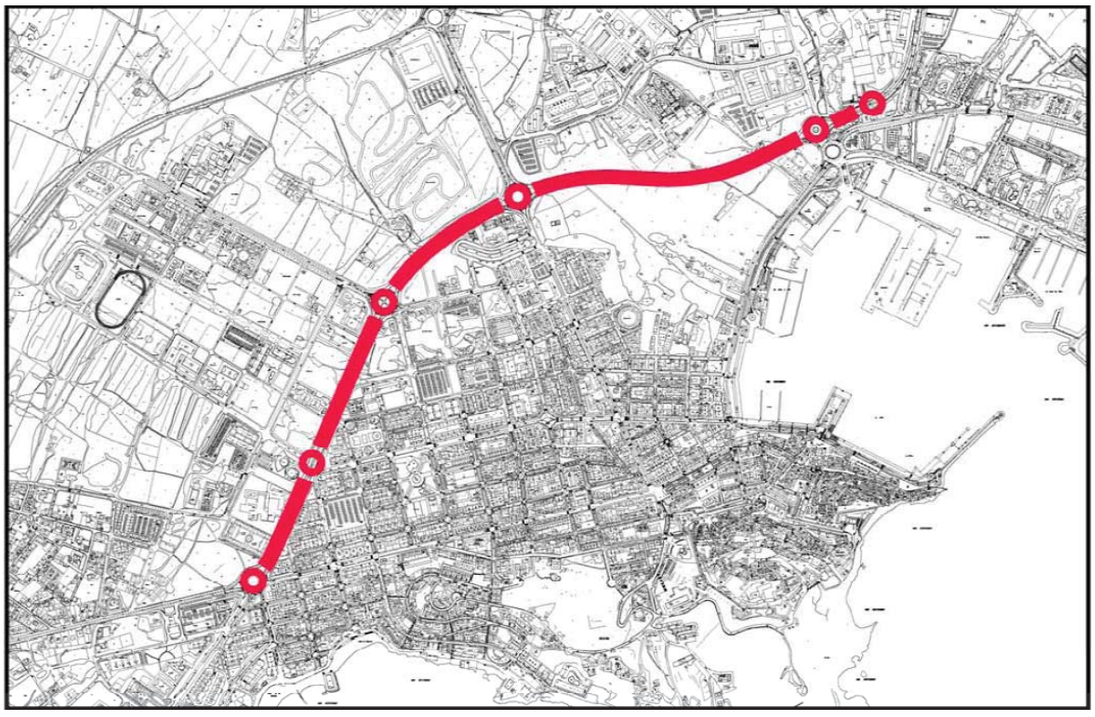
Vorera: 5,00 m
Carril bici: 2,50 m
Aparcament en línia: 2,50 m
Calçada (dos carrils): 6,50 m
Mitjana arbrada / enjardinada: 3,50 m
Calçada (dos carrils): 6,50 m
Aparcament en línia: 2,50 m
Vorera: 7,00 m

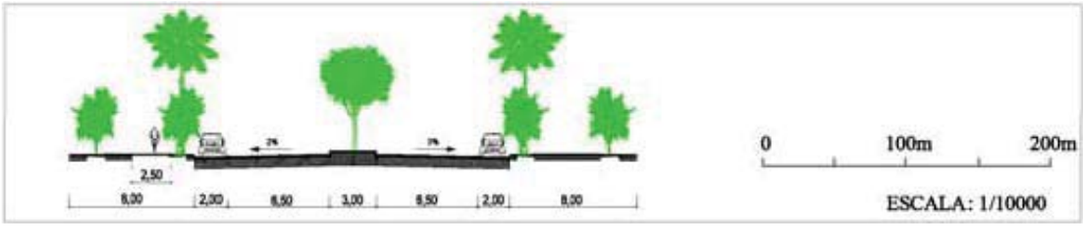
La secció s'ha d'ajustar a l'ample variable que té l'avinguda des de la Glorieta de ses Figueretes fins a la intersecció amb la carretera de Sant Antoni i la Glorieta del Port perquè el carril bici transcorri sempre proper als equipaments i / o espais lliures.

Especial importància requereix la solució de les rotondes d'enllaç amb les avingudes de Santa Eulària, 8 d'Agost, Bartomeu Rosselló Sala, Passeig Joan Carles I i accés al port que actualment gestionen el trànsit de 6 vies d'entrada i 7 de sortida. La proposta del Pla General passa per alleujar el trànsit d'entrada a la rotonda del Port traslladant l'important trànsit provinent de l'Av. 8 d'Agost a una nova rotonda a executar més cap al nord-est. Això permetrà disminuir i simplificar el trànsit de l'enllaç actual, minimitzar les expropiacions necessàries i conservar les edificacions de l'antic front de la mar fins a l'arrencada del traçat original de la carretera de Santa Eulària (núm. 3 a 11 de l'Av. 8 d'Agost).

DESENVOLUPAMENT:
INICIATIVA MUNICIPAL
PROJECTE D'URBANITZACIÓ

PROGRAMACIÓ:
1er QUADRIENNI




2%
2%
2,50
8,00
2,00
6,50
3,00
6,50
2,00
8,00
0
100m
200m
ESCALA: 1/10000

47. PLA ESPECIAL ÀREA PORTUÀRIA

SITUACIÓ:
Comprèn l'àmbit de l'Àrea Portuària (306.000 m2 aprox.)

CLASSE DE SÒL: -
Sistema General

OBJECTIUS:
Nova ordenació de les activitats portuàries com a conseqüència de l'entrada en funcionament del nou dic. El port no es pot entendre com una superfície de sòl reservat únicament per al desenvolupament d'activitats de transport o econòmiques. El port a les ciutats de tipus portuari és un espai central de la mateixa. La seva reordenació ha d'estar íntimament lligada a la de la ciutat, quedant imbricats tots dos. El port ha d'obrir el seu espai a l'ús i gaudi dels ciutadans, oferint el seu bé més preuat, el front marítim, i la ciutat haurà d'aportar al port tot el seu suport infraestructural facilitant les operacions que li són pròpies a la seva activitat. La creació del moll d'Illa Grossa i el seu impacte a la badia haurà de tenir com a contraprestació la màxima recuperació del front marítim per a la ciutat.

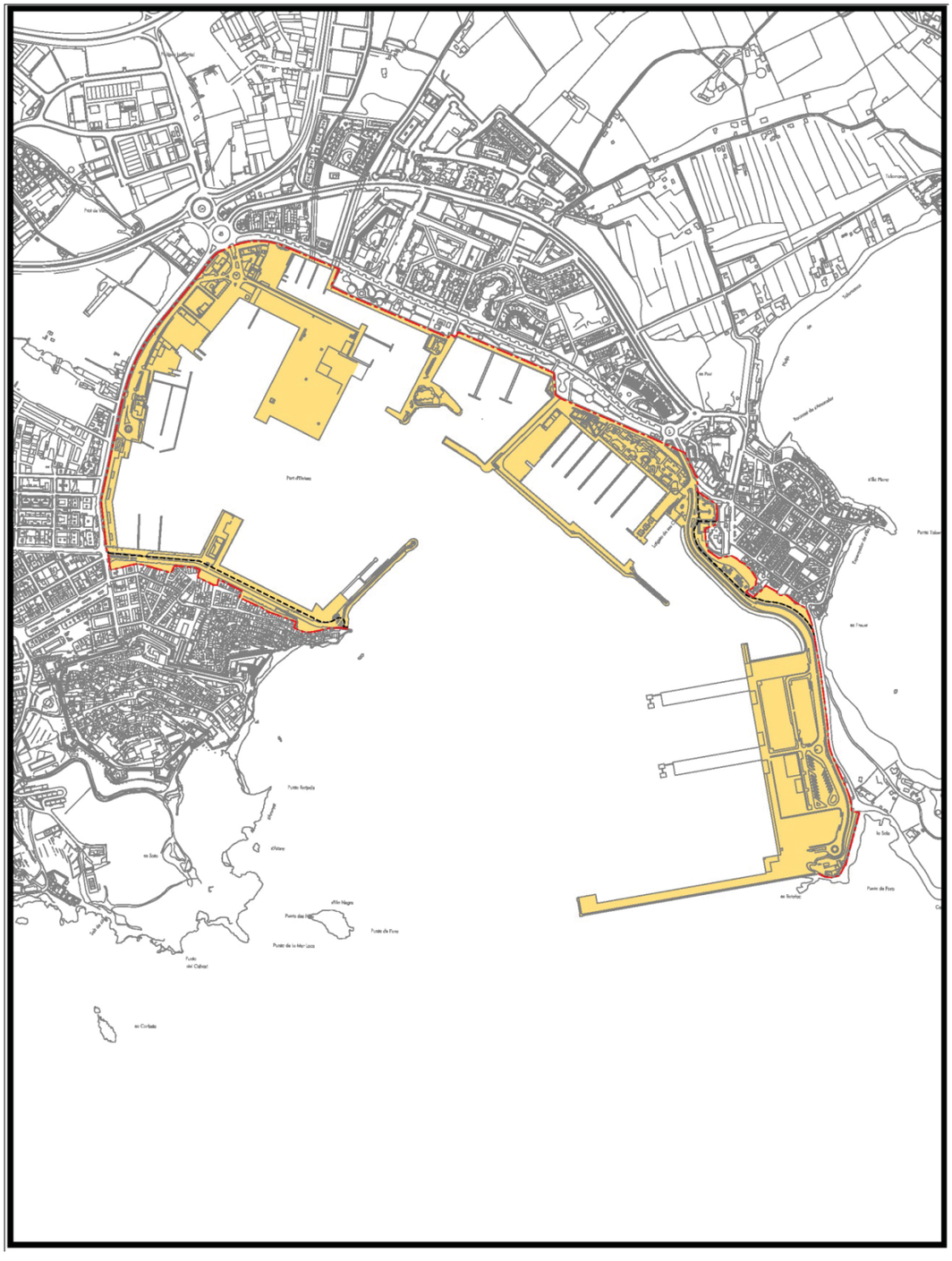
NOTA:
Aquest àmbit es troba afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.
El Planejament de desenvolupament haurà de ser remès a la DGAC abans de la seva aprovació inicial per ser informat acord amb la normativa sectorial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu o el supòsit de disconformitat no permetran la seva aprovació definitiva en allò relatiu a l'exercici de les competències estatals.
D'acord amb els articles 30 i 31 del D 584/1972 (modificat pel D 297/2013), l'execució a aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb les seves pales, mitjans auxiliars de la construcció com grues o similars) o plantació, requeriran l'acord favorable previ de l'AESA.

ÚS CARACTERÍSTIC:
INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORT

CRITERIS RECOMANATS PER L'ACTUACIÓ:
Vegeu proposta no vinculant en la Memòria d'Ordenació.

DESENVOLUPAMENT:
INICIATIVA PÚBLICA: AUTORITAT PORTUÀRIA
PLA ESPECIAL D'ORDENACIÓ PORTUÀRIA

PROGRAMACIÓ:
2n QUADRIENNI



06. UNITAT D'ACTUACIÓ CA NA GLAUDIS

Situació:

C/ Marc Benet - Avinguda de la Pau - C/ Pare Josep Manxarell	Plànols: ***O.3.8*** ***O.3.9***

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 muncipal actualment inservibles, tot donant laccessibilitat 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:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	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)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

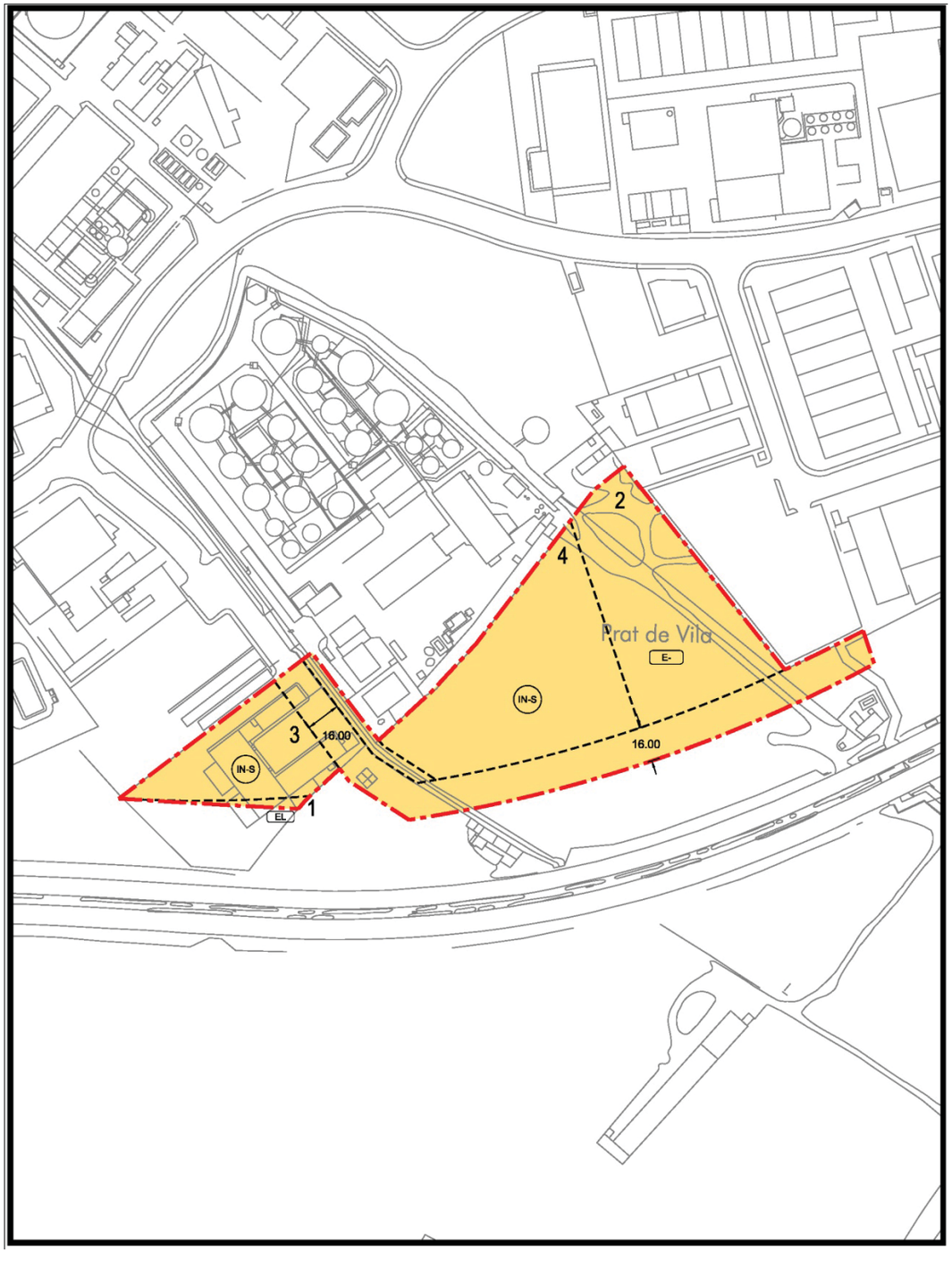
IN (Indústria), E (Equipaments), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Secundari (IV), Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
2
3
4
16.00
16.00
IN-S
IN-S
EL
E-
Prat de Vila

50. UNITAT D'ACTUACIÓ SUMINISTROS

Situació:

Avinguda de Sant Joan de LabritjA, 25-28	Plànol: ***O.3.8***

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 Botafoc.

El disseny s'adaptarà als criteris municipals d'urbanització.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

fons en gris: usos lucratius)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA m
2	TERCIARI	IN	12.717		***1,00***	12.717	*2*	*10,00*
	Subtotal usos lucratius:	***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:

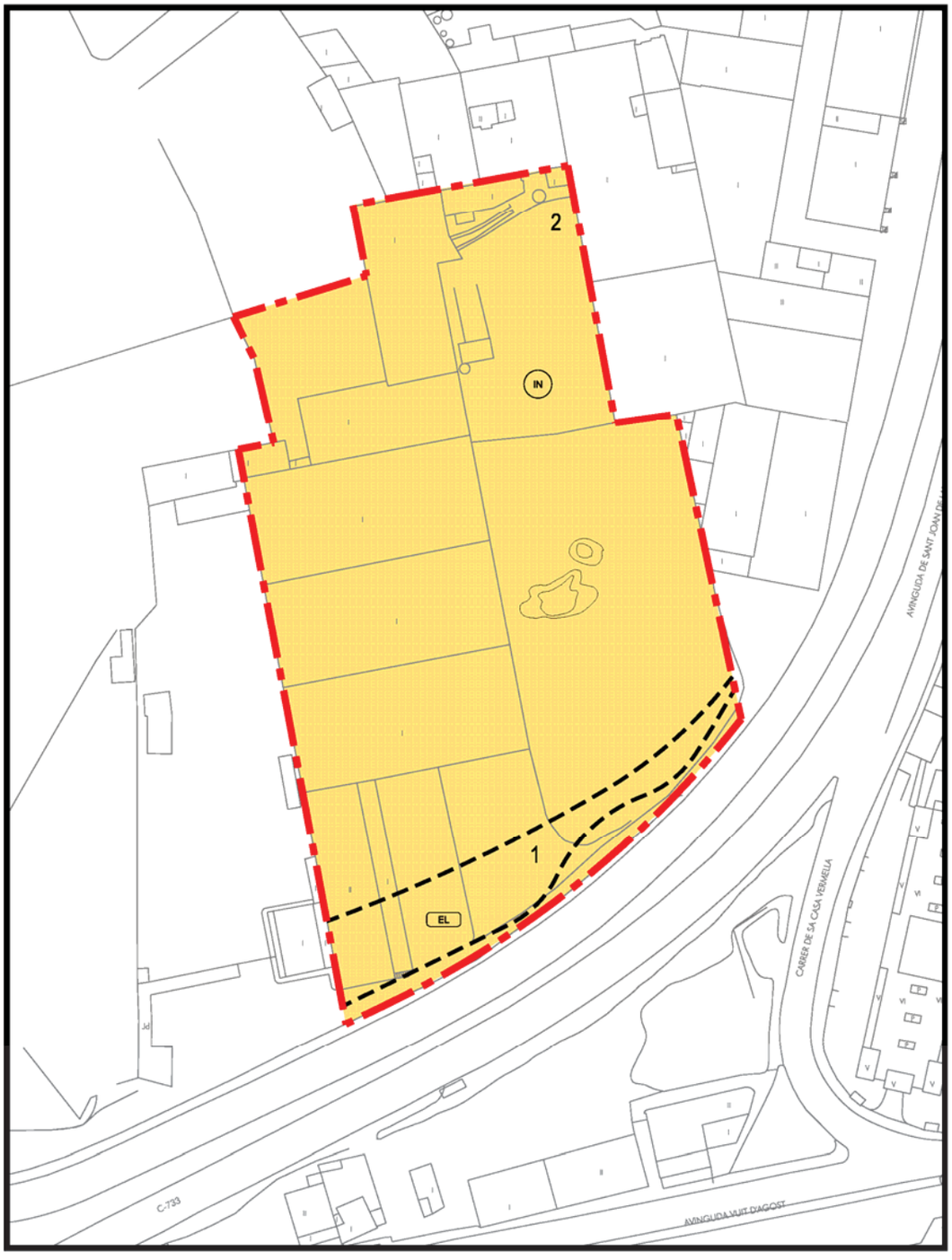
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Secundari (IV)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


2
IN
1
EL
C-733
AVINGUDA VUIT D'AGOST
CARRER DE SA CASA VERMELLA
AVINGUDA DE SANT JOAN DE

51. UNITAT D'ACTUACIÓ 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: ***O.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 aillat 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 %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

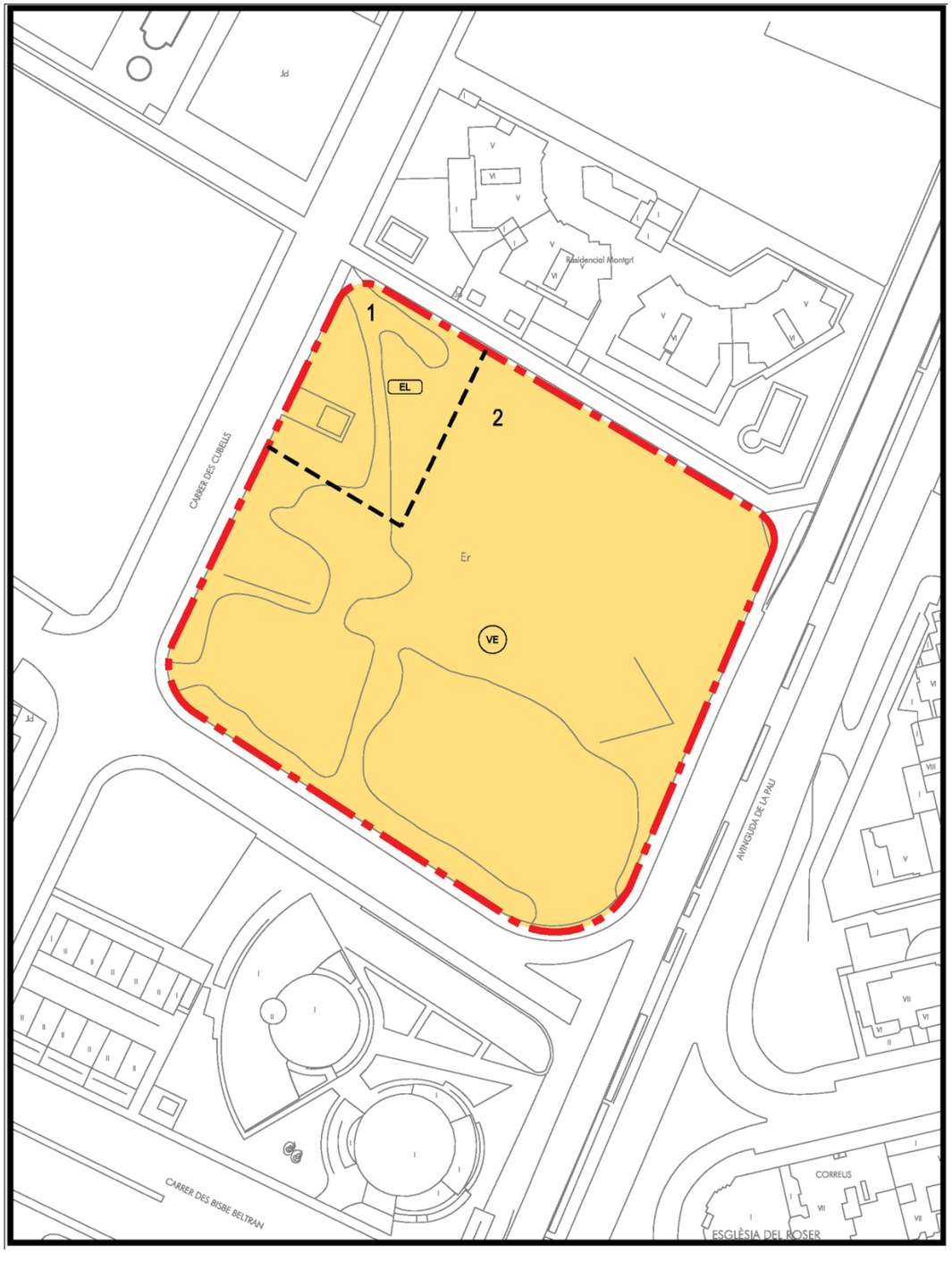
EO-P10 (Residencia Plurifamiliar), poguent desenvolupar-se com a VE (volumetria específica).

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
2
EL
VE
Er
Residencial Montgrí
CARRER DES CUBELLS
AVINGUDA DE LA PAU
CARRER DES BISBE BELTRAN
CORREUS
ESGLÈSIA DEL ROSER

52. ACTUACIÓ AÏLLADA MIRADOR

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 52 - MIRADOR

Situació:

Carrer Lucio Oculacio, 40-44	Plànol: ***O.3.10***

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 paisate 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 %	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 dún tram de vial existent, encara que no executat.

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

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA
PROJECTE D'URBANITZACIÓ

Programació:

2n 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:

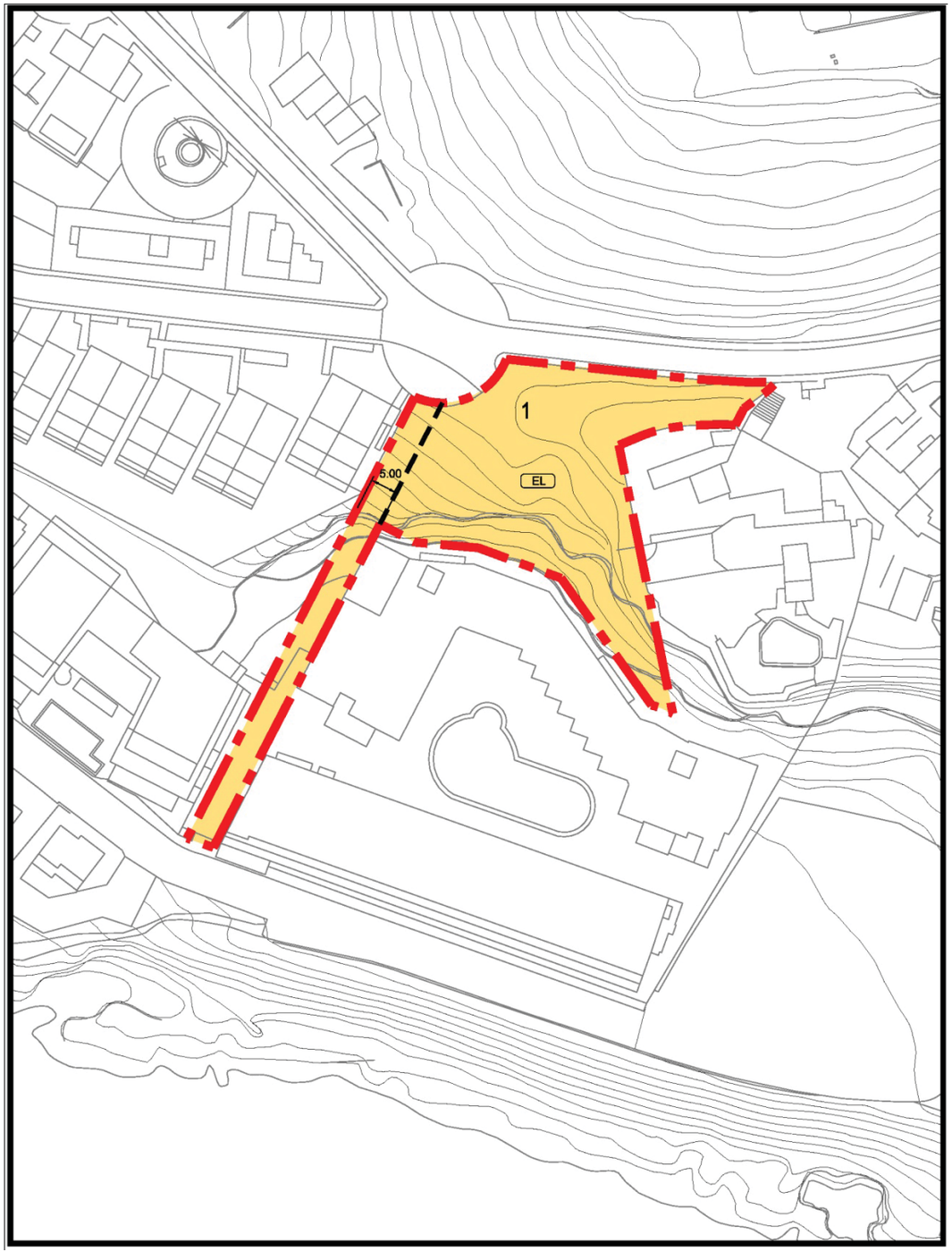
EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Espais Lliures (IX)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


1
EL
5.00

53. UNITAT D'ACTUACIÓ XALOC

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 53 - XALOC

Situació:

Carrer Xaloc (antic Polígon 16)	Plànol: ***O.3.12***

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació de la forma d'un espai públic per dotar-ho de major funcionalitat urbana i accessibilitat, conectant-ho amb amb els carrers dels Surets 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 %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

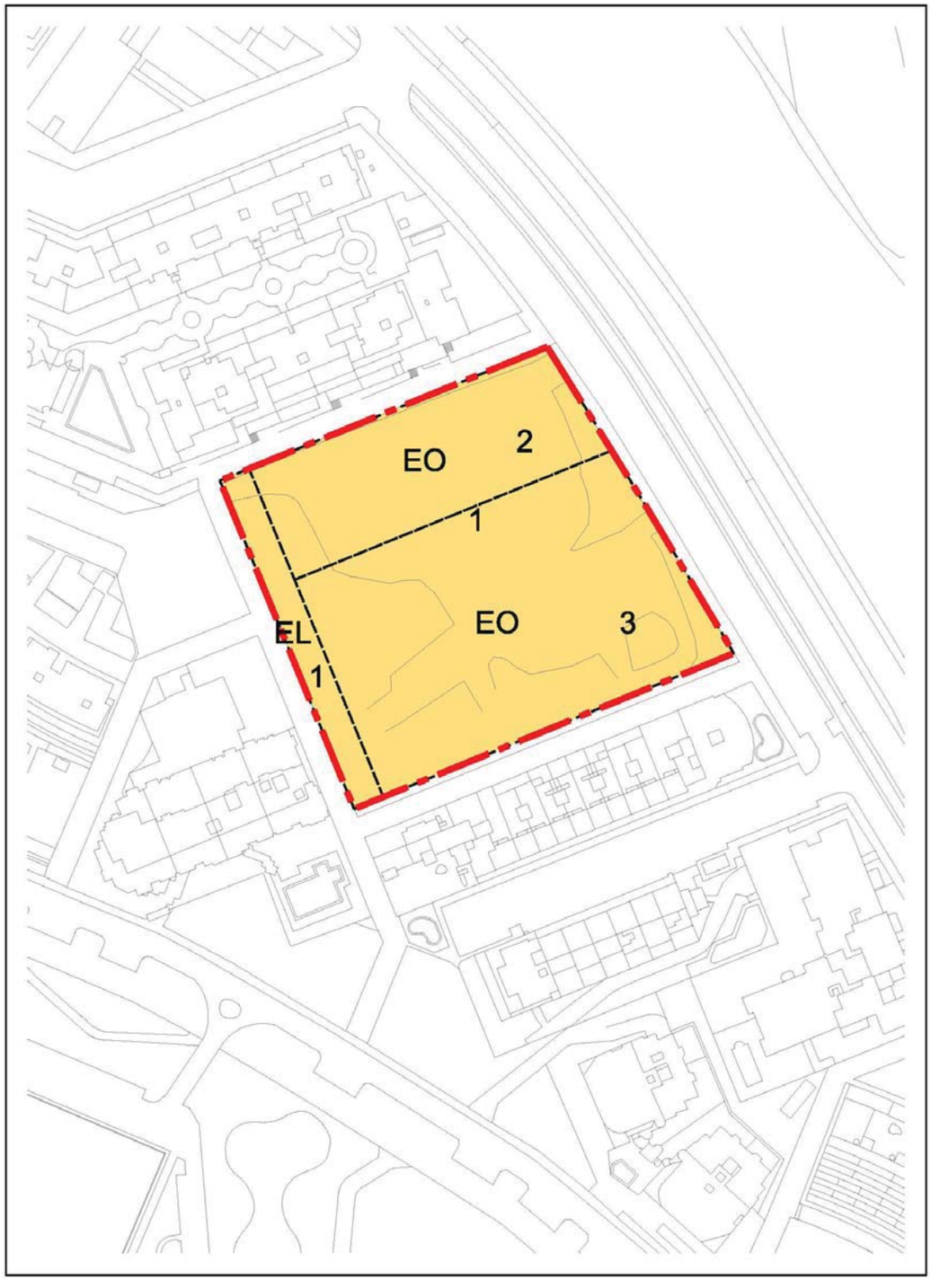
EL (Espais lliures públics), EO-166 (residencial plurifamiliar)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


EO
2
1
EL
1
EO
3

54. UNITAT D'ACTUACIÓ SANT 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: ***O.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 %	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 USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA 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:

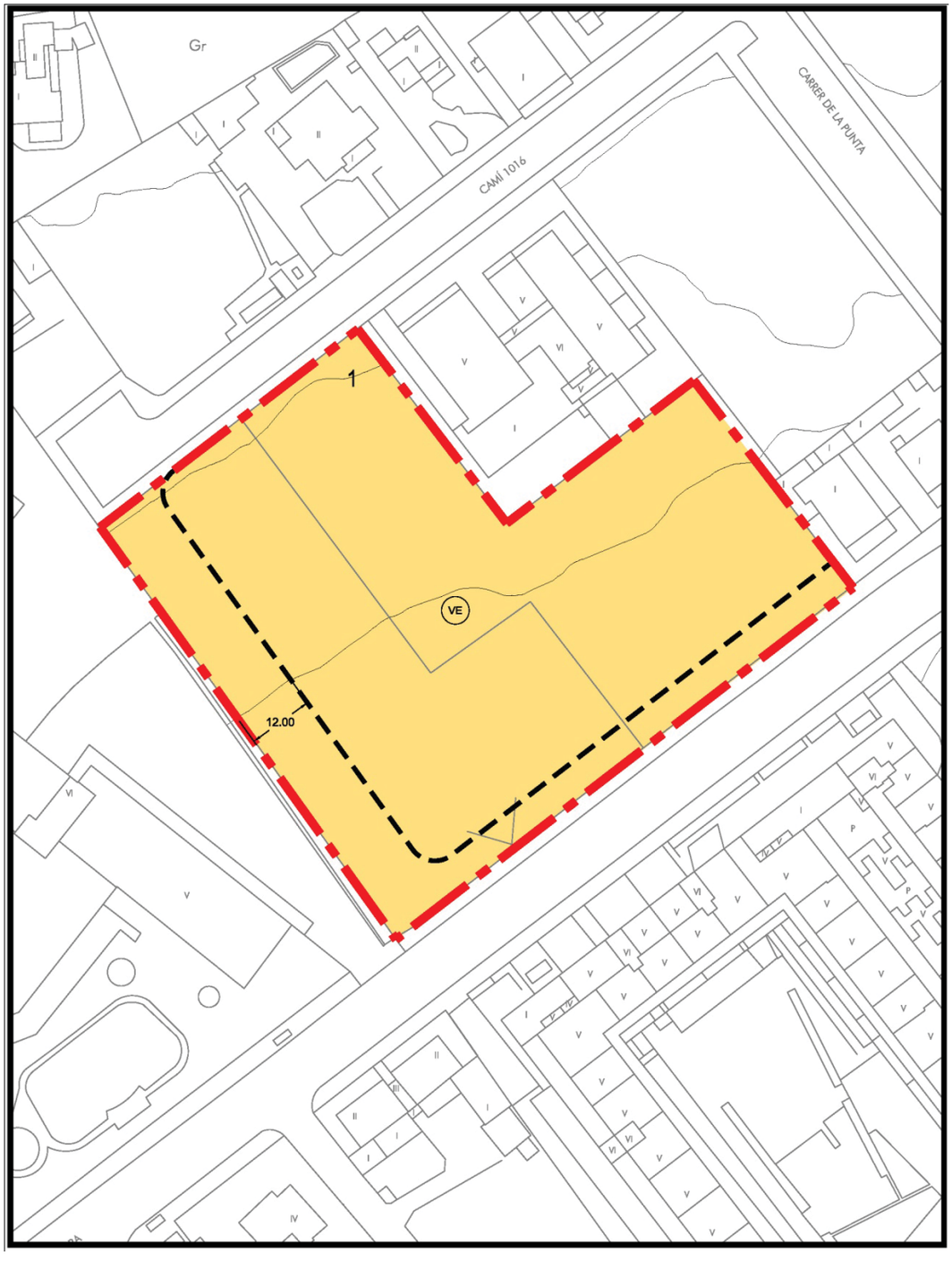
EO (Residencia plurifamiliar aillada)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


Gr
CAMÍ 1016
CARRER DE LA PUNTA
1
VE
12.00

55. UNITAT D'ACTUACIÓ JAUME SERRA

Situació:

C/ Cas Dominguets - C/ Jaume Serra - Avinguda de Santa Eulària	Plànols: ***O.3.8*** ***O.3.9***

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 mancant als vials existents on cal connectar la prolongació projectada.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	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	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA m
3	INDUSTRIA	IN-S	*4.958*		***1,00***	4.958	*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:

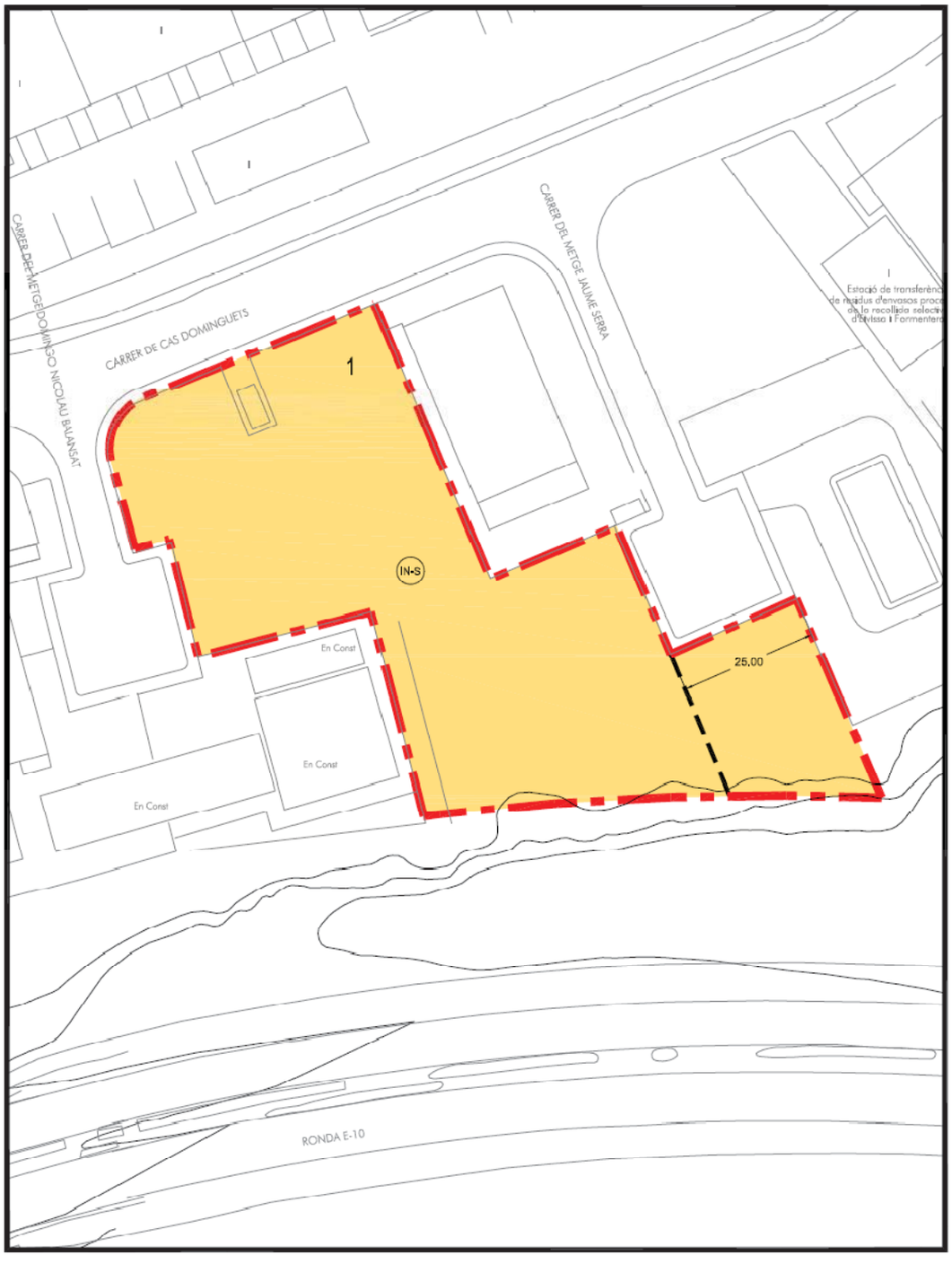
IN (Indústria)

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


CARRER DE CAS DOMINGUETS
CARRER DEL METGE DOMINGO NICOLAU BALANSAT
CARRER DEL METGE JAUME SERRA
1
IN-S
En Const
En Const
En Const
25,00
RONDA E-10

56. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN RAFAL

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 56 - CAN RAFAL

Situació:

Avda. Eivissa - Camí Vell de Sant Mateu	Plànol: ***O.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 municpi veï.

Definició de l'enllaç amb el Camí vell de Sant Mateu

Els habitatges es podràn desenvolupar en parcel·les unifamiliars o plurifamiliars.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA plantes	ALÇADA m
1	HAB. UNIFAMILIAR AÏLLAT	UF-A	383	1	***0,50***	192	*2*	*6,00*
2	HAB. PLURIFAMILIAR AÍLLAT	EO-2	1.673	11	***0,60***	1.004	*2*	*7,00*
	Subtotal usos lucratius	***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:

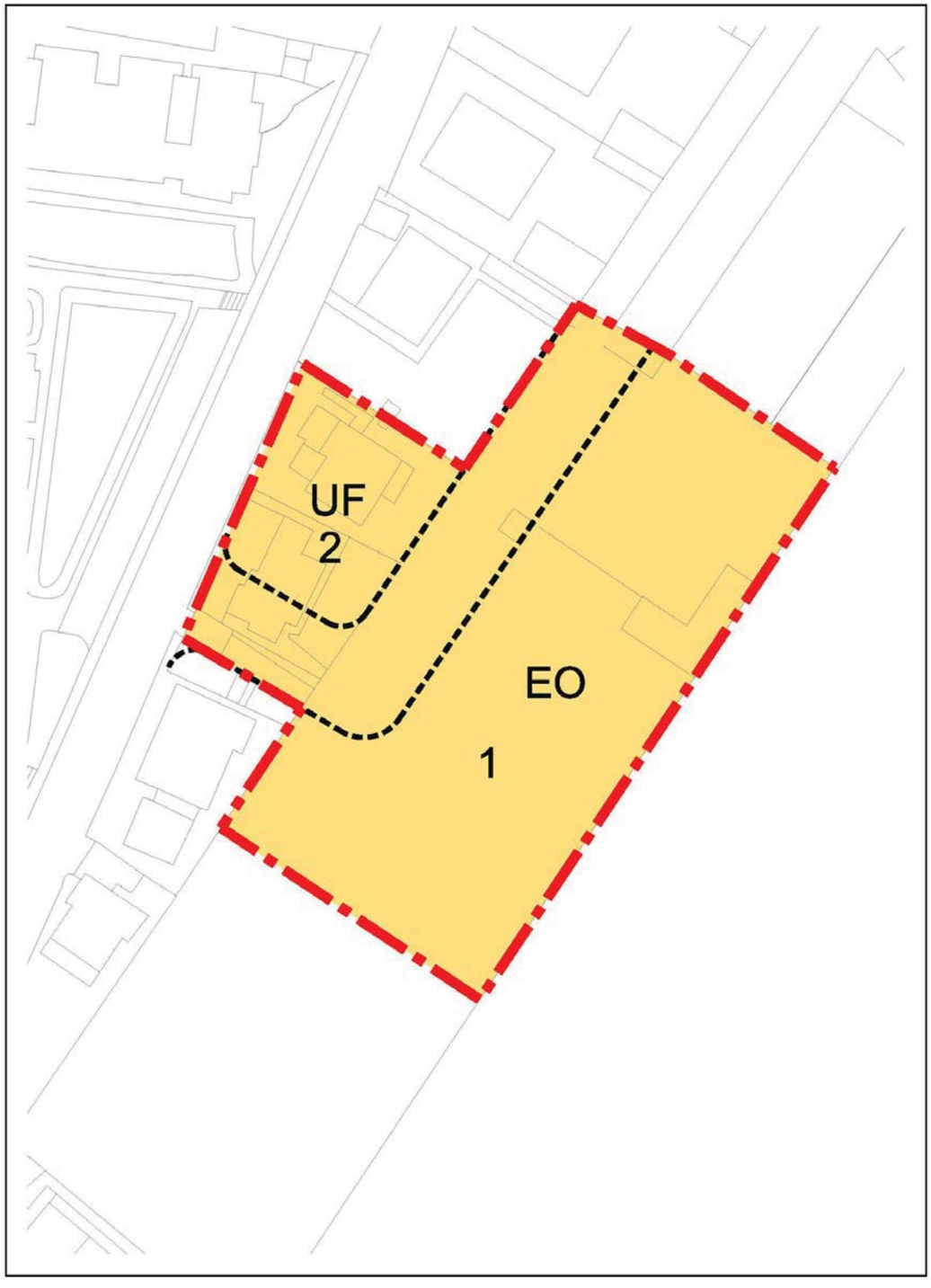
UF (Unifamiliar) i EO-2 (Plurifamiliar aïllada)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II) i Unifamiliar (I)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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


UF
2
EO
1

3. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

3.1 Enquadrament general

El present Programa d'Actuació del Pla General té com a missió principal "*establir les previsions temporals o prioritats per al seu desenvolupament i execució*" (art. 35.1 LOUS). D'altra banda l'art. 41.c) LOUS especifica que entre les determinacions de caràcter estructural que els plans generals han de contenir estan "*Les previsions temporals per al desenvolupament de les seves determinacions o, si no, l'assenyalament de les prioritats d'actuació per coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, d'acord amb els plans i programes de la resta d'administracions públiques*."

El Programa fixa la distribució en el temps del conjunt d'accions que són determinants de l'estructura i el model territorial proposats pel Pla General d'Eivissa, en funció dels seus criteris i objectius de planejament i dels recursos previsiblement disponibles del sector públic i del sector privat.

El Programa fixa els objectius, directrius i estratègia de desenvolupament del Pla a llarg termini per a tot el territori del seu àmbit, les previsions específiques per a la realització dels sistemes generals i les dues etapes quadriennals en què s'han de dur a terme les actuacions en sòl urbanitzable.

El Programa d'Actuació respon als objectius específics que es detallen en la Memòria del Pla General. D'altra banda, el Programa d'Actuació es defineix en el context de la viabilitat i sostenibilitat econòmica del Pla General en base a les conclusions de l'Informe de Sostenibilitat Econòmica.

L'objecte del Programa d'Actuació són les actuacions urbanístiques del Pla General. Aquestes actuacions són determinades directament pel propi Pla General o bé pel seu planejament derivat. Si són de definició directa, es programen en funció de la seva pròpia naturalesa. Si estan implícites en el planejament derivat es programen en funció d'una hipòtesi de desenvolupament factible d'aquest planejament. En tots dos casos es té en compte l'abast de les actuacions, distingint les que són determinants de l'estructura orgànica de les que són vinculables a necessitats locals o de sector.

En el present Programa es fa una aproximació estratègica i pròpiament urbanística a la programació. Això vol dir que tan sols es consideren aquelles inversions que corresponen a propostes del Pla General. Els ajuntaments han de dedicar la seva capacitat inversora també a altres partides que no deriven de previsions del Pla. Cal tenir en compte que, sobretot en el sòl urbà, l'espai de domini públic pot rebre potencialment il·limitades quantitats -si es comptés amb ella- d'inversió pública. La programació del Pla, no pretén il·lusòriament doncs, contemplar de manera exhaustiva totes aquestes possibilitats, ni convertir-se en la guia única d'inversió municipal

Els mecanismes de revisió i actualització del Programa es preveuen i regulen en aquest capítol.

3.2 Vinculació de les determinacions del Programa

Les determinacions del Programa d'Actuació són vinculants. Però només adquireixen

plena eficàcia a partir del moment en què van discorrent i esgotant-se els terminis temporals que en ell es fixen.

La LOUS exigeix que el Pla General determini els terminis per a urbanitzar (art. 110.1): "*Tots els instruments de planejament que legitimen actuacions urbanístiques han de fixar un termini d'inici i un termini de finalització de les obres d'urbanització.*" No obstant això, només assenyala la potestat -que no obligació- de determinar els terminis per iniciar l'edificació (art. 111.1). Per defecte, el termini per edificar està fixat per la LOUS en quatre (4) anys).

La programació implica l'assignació temporal al quadrienni en què s'ha d'iniciar la tramitació administrativa de l'actuació en qüestió (o fora de programa, quan el seu s'inicia es prevegi per després de finalitzat el 2n quadrienni). Per això el Programa d'Actuació fixa només els terminis d'inici i final de les obres d'urbanització de les actuacions urbanístiques previstes. Les conseqüències de la definició d'aquests terminis són les següents obligacions per als responsables de les actuacions:

1. Els responsables de la iniciativa de gestió de les actuacions urbanístiques programades hauran de tramitar amb suficient antelació els instruments de planejament de desenvolupament. Per això cal que la documentació apta per a ser aprovada inicialment per l'Ajuntament sigui presentada en el seu registre d'entrada en els següents terminis a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla General:

   a) Actuacions programades en el 1er Quadrienni:
      * Estudis de detall: un (1) any
      * Plans Parcials o Especials: dos (2) anys

   b) Actuacions programades en el 2n Quadrienni:
      * Estudis de detall: cinc (5) anys
      * Plans Parcials o Especials: sis (6) anys

2. Les obres d'urbanització de les actuacions urbanístiques han de donar començament abans de transcorregut un (1) any des de la data d'aprovació definitiva del corresponent planejament de desenvolupament. Es considera que les obres comencen el dia de la signatura de l'acta de replanteig per tots els agents implicats.

3. La durada màxima de les obres d'urbanització serà de dotze (12) mesos a partir de la data d'inici, llevat que justificadament s'aprovin terminis majors necessaris en funció de les característiques específiques de l'obra. No computaran en aquest termini els retards produïts per força major o els decretats per l'Administració en l'ús de les seves competències.

A aquests efectes, comptarà la data d'entrada en el registre municipal del document tècnic corresponent (projectes tècnics, de planejament, de compensació, d'estatuts i bases de juntes de compensació, etc.). L'esmentat document haurà de ser prou complet i precís com per poder ser tramitat i, si escau, aprovat.

Un cop iniciada la tramitació esmentada, la durada excessiva, atribuïble als agents responsables de cada cas, en relació a la durada habitual o normal del procés de què es tracti, facultarà l'Administració per executar aquest per via subsidiària, sent motiu suficient per modificar el sistema d'actuació, si s'escau.

3.3 Capacitat de l'Administració per assumir els seus compromisos d'inversió

La programació de les actuacions prioritàries del Pla es fonamenta en la disponibilitat de recursos de la corporació municipal que l'aprova, en les possibilitats d'inversió de les altres administracions i en les iniciatives del sector privat per dur a terme les noves actuacions previstes. Encara que l'Ajuntament no pot garantir el total compliment de les diferents actuacions d'iniciativa pública que preveu el Programa, aquest constitueix l'instrument bàsic de coordinació de les inversions de les diferents administracions i dels particulars en el temps i en el territori municipal. La seva operativitat es recolza en la normativa urbanística que incorpora el Pla i en la capacitat d'integrar les inversions dels diferents operadors. La lògica de l'establiment d'unes prioritats d'inversió i d'un Programa d'Actuació es deriva també de l'escassetat dels recursos econòmics disponibles en relació a les necessitats d'inversió.

En l'Informe de Sostenibilitat Econòmica s'ha comprovat la viabilitat econòmica global del Pla en dos nivells:

a) pel que fa a les possibilitats de finançament municipal i de les altres administracions; i
b) en les actuacions d'iniciativa privada o amb aprofitament lucratiu, s'ha comprovat la seva viabilitat econòmica.

S'ha posat també en evidència que, si es compleixen les hipòtesis -clarament assumibles i raonablement viables- sobre la futura evolució dels ingressos i les despeses corrents de la hisenda municipal, el finançament de les actuacions previstes en el Pla a càrrec de l'Ajuntament podria fer-se efectiva amb comoditat a partir de l'entrada en vigor de la Revisió del Pla.

S'ha de tenir en compte que, com s'ha assenyalat a l'ISE, en les xifres estimades sobre la capacitat d'inversió municipal, no es troben incorporats els possibles majors ingressos extraordinaris que l'Ajuntament podria obtenir per la venda de l'aprofitament lucratiu de cessió. Per tant, des del punt de vista del finançament municipal es pot concloure que, tant els imports assignats a l'Ajuntament en els dos quadriennis del Programa d'Actuació, com la resta d'actuacions municipals, es troben dins de la seva capacitat prevista i amb marge suficient per a ser degudament complimentats en el temps i espai programats.

Aquesta suficiència queda encara més garantida en considerar un període de temps per a l'execució de les actuacions fora de programa i de les partides constants, que pot situar-se en un horitzó superior als anys aquí contemplats.

Els ritmes d'execució d'aquests tipus d'accions integrades en l'ISE del Pla General, per garantir la seva viabilitat econòmica, es distribueixen anualment i per sectors unes partides concretes que han de ser assumides pels plans de treball dels diferents departaments de l'Ajuntament. La relació detallada de totes les accions incloses en aquesta situació es troba a l'ISE.

El Pla General fa una previsió d'accions i d'actuacions urbanístiques que sobrepassen el període de dos quadriennis, independentment que les accions incloses en el present Programa d'Actuació puguin desenvolupar-se temporalment també més enllà de vuit anys. Hi ha accions del propi Pla General que, per raó de la seva naturalesa o bé perquè es deriven de determinacions de planejaments territorial o sectorial, no s'han concretat en el Pla General com a actuacions prioritàries, però que tenen naturalesa de reserva per a futures necessitats encara no definides . En canvi s'han inclòs a l'ISE

per calcular els costos aproximats. Aquestes accions es preveuen executar a llarg termini i han de ser objecte de programació en revisions futures del Programa d'Actuació del Pla General adaptant-les a noves necessitats, o bé per adaptacions del mateix Pla General al planejament sectorial i territorial de rang superior.

3.4 Revisió del Programa d'Actuació

La revisió o actualització del Programa d'Actuació es realitzarà cada quatre anys, en complir-se cada quadrienni de la seva programació. Tenint en compte que el Programa té com a objectiu coordinar les actuacions i inversions públiques i privades, els criteris de seguiment i de revisió es justifiquen en la mesura que les inversions previstes assegurin el desenvolupament del Pla, principalment pel que fa a les actuacions en els sistemes Generals i en el desenvolupament del nou sòl urbanitzable.

En concret els criteris del Programa revisat s'han d'establir en funció del major o menor compliment de les inversions previstes en el Programa en concepte de xarxa viària bàsica, equipaments, en el volum de la inversió urbanística municipal i en el desenvolupament del sòl urbanitzable.

En tot cas, han de considerar-se indicadors de revisió del Programa quan es produeixi una variació de les inversions previstes atribuïdes que sobrepassi els límits següents:

* Inversió municipal de reposició i no prevista en el Pla, superior al 50% de tota la inversió municipal, durant dos anys consecutius.
* Desviacions en menys de la inversió municipal destinada al Pla, superiors al 50%, durant dos anys consecutius.
* Desviacions en menys, superiors al 50% en la inversió privada prevista en el Programa per al desenvolupament del nou sòl urbanitzable i/o en la cessió del sòl privat a gestionar per l'Ajuntament.

3.5 Programació de les actuacions i inversions

3.5.1 Tipus d'actuacions segons la seva programació

Els tipus d'actuacions del Pla General es classifiquen, segons el moment en què es considera que s'han d'executar per garantir un creixement sostingut i harmònic, de la manera següent:

1/ Actuacions previstes per al primer quadrienni
2/ Actuacions previstes per al segon quadrienni
0/ Actuacions fora de programa

Els ritmes d'execució dependran bàsicament de la capacitat d'iniciativa de gestió del propi Ajuntament i dels agents socials, així com de la conjuntura econòmica del mercat. El que és determinant dels nivells d'execució d'allò que es programa en un quadrienni són els nivells d'execució dels sistemes generals, i és també el factor que permet realitzar les corresponents revisions del Programa d'Actuació del Pla General.

3.5.2 Criteris de programació

Com a criteri general s'inclouen al 1er Quadrienni aquelles accions que es consideren prioritàries per al model del Pla General, per a cobrir o satisfer dèficits històrics o perquè inicien processos a seguir de millora en el medi urbà i rural. Així, la pràctica totalitat del planejament de desenvolupament s'assigna al 1er Quadrienni per un doble motiu:

a) d'una banda, la necessitat de posar en marxa, per al compliment dels objectius de la Revisió del Pla, tot el sòl previst; i
b) per una altra, la conveniència que s'iniciï com més aviat el procés jurídic-administratiu previ a la transformació física del sòl, donat els terminis temporals a què normalment està sotmès.

Dels sectors de sòl urbanitzable, s'atorga preferència al Sector 12 Est, i es programa en el primer quadrienni del Programa d'Actuació del PGOU, tenint en compte la urgència i necessitat de disposar dels habitatges, els equipaments i zones verdes previstos en aquest sector, així com per la major proporció i quantitat d'espais dotacionals, la seva més directa imbricació amb la trama del sòl urbà veí, per ser necessari que s'urbanitzi abans que el Sector 12 Oest, i per la immediatesa de la seva gestió a l'ésser de propietari únic.

En el 2n Quadrienni s'inclouen les restants accions, que han de permetre assolir els diferents objectius plantejats en la Revisió del Pla 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 DES MOLINS
42 P.E. PEATONALITZACION CENTRE
45 P.E. ITINERARIS PER A VIANANTS
47 P.E. ÀREA PORTUÀRIA
06 U.A. CA NA GLAUDIS
52 A.A. MIRADOR
55 U.A. JAUME SERRA
56 U.A. CAN RAFAL

Finalment, fora de programa (identificació "0") es preveuen actuacions o inversions la naturalesa dels quals fa difícil la seva programació i/o que no són estructuralment importants pel model urbà i territorial del Pla General (que es preveuen com a partides constants a l'ISE). Les accions que no són essencials per al funcionament general de l'estructura orgànica s'avaluen a partir dels sectors d'actuació, i es duran a terme en el moment que es consideri necessari sense necessitat de definir-lo en el programa. La decisió del moment d'execució d'aquestes accions es revisa i programa anualment segons els plans de treball de cada departament de l'Administració pública.

En tot cas, l'Ajuntament podrà autoritzar que alguna actuació s'iniciï amb anterioritat a la seva etapa de programació si es justifica la seva conveniència, oportunitat o necessitat per al compliment dels objectius generals del Pla General.

3.5.3 Obres d'infraestructures i equipaments

Paral·lelament a les actuacions merament urbanístiques i com a complement d'aquestes, hi ha una sèrie d'obres l'execució de les quals té una evident importància urbanística ja que representen la culminació del procés d'execució del planejament en punts o aspectes molt concrets.

D'aquestes obres, només són objecte de programació pel Pla General aquelles el finançament de les quals competeix a l'Ajuntament, i per això l'ISE realitza la seva avaluació econòmica de cara a evitar que aquestes inversions en infraestructures puguin posar en dubte el finançament d'alguna actuació urbanística programada.

Les obres que corresponen a altres administracions queden planificades orientativament en el Programa d'Actuacions davant la impossibilitat de tenir garanties que elles compliran les previsions temporals que des del PGOU de Vila se'ls vulgui assignar.

Categoria	Codi	identificació	situació	agent inversor	superfície	preu	cost	programació			inversió municipal (mil €)		
					m2 (ó m2c)	€/m2	millers €	quadrienni			I	II	0
EQUIPAMIENTS	1	Casa de la Música	Es Ilimoners	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	Consorci 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 finaciación del Plan General (concesiones, concursos, gasto directo, etc...)

4. QUADRE RESUM D'ACTUACIONS

Al quadre que s'adjunta a continuació es resumeixen les característiques principals de les actuacions previstes en la Revisió del Pla General. No obstant això, el caràcter sintètic d'aquest quadre no permet reproduir tota la complexitat de cadascuna de les actuacions resumides ni totes les determinacions que les afecten. El seu objectiu és tan sols oferir una visió genèrica i global de la proposta del Pla. Per a més detall cal remetre's a la fitxa específica de cada actuació així com a la restant documentació del Pla General.

En particular, les xifres relatives a les cessions d'aprofitament lucratiu són vinculants en el percentatge, però merament estimatives en el que es refereix al sostre edificable i el nombre d'habitatges, i serveixen per documentar l'ordre de magnitud de la proposta del Pla General, a l'escala i nivell de globalitat propis del planejament municipal.

En el cas de la UA Es Pou Sant, la distribució del sostre màxim entre els dos usos té també un mer caràcter il·lustratiu, ja que no està tramitat l'Estudi de Detall que l'ha de definir.

Com que el quadre persegueix així mateix avaluar la capacitat de les actuacions urbanístiques, només s'inclouen en ell els habitatges encara no executats, una cosa necessària en actuacions com Eivissa Centre, Cas Mut i Cas Ferró.

El mateix passa amb actuacions mixtes on el viari o les zones verdes ja són de domini públic (Sa Punta, etc.), cosa que en mesura variable es dóna en vàries de les actuacions.

Eivissa, febrer de 2018.
Per l'equip redactor,

Angel García de Jalón Lastra
arquitecte (Doc. aprovació inicial)

Fco. José Salmerón Díaz
arquitecte (Doc. aprovació provisional)

CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES

	TIPO DE ACTUACIÓN / AMBITO	USOS: RESIDENCIAL m2	RESIDENCIAL %	RESIDENCIAL m2c	SECUNDARIO / TERCIARIO m2	SECUNDARIO / TERCIARIO %	SECUNDARIO / TERCIARIO m2c	EQUIP / INFRAEST m2	EQUIP / INFRAEST %	ESPACIO LIBRE m2	ESPACIO LIBRE %	VIARIO / APARCAM. m2	VIARIO / APARCAM. %	TOTAL ÁMBITO SUELO m2	TOTAL ÁMBITO TECHO m2c	VIVIENDAS SIN EDIFICAR nº máx.	EDIFICAB. BRUTA LUCRATIVA m2c/m2	CESION / EXPROP. DE ESPACIOS NO LUCRATIVOS m2	CESION / EXPROP. %	CESIÓN DE APROVECH. LUCRATIVO %	CESIÓN DE APROVECH. LUCRATIVO TECHO m2c	CESIÓN DE APROVECH. LUCRATIVO VIVS. nº	RESERVA OBLIGATORIA DE VIVIENDA PROTEGIDA %	RESERVA OBLIGATORIA DE VIVIENDA PROTEGIDA TECHO m2c	RESERVA OBLIGATORIA DE VIVIENDA PROTEGIDA VIVS. nº	PROGRAMACIÓN CUATRIENIO 1º	PROGRAMACIÓN CUATRIENIO 2º	PROGRAMACIÓN CUATRIENIO F.P.	INSTRUMENTO DE DESARROLLO	SISTEMA DE ACTUACIÓN	INICIATIVA DE GESTIÓN
ACT. TR. SECUNDARIO / TERCIARIO EN S.U.	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			E. DETALLE	COMPENS.	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		E. DETALLE	COOP.	PÚBLICA
	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			E. DETALLE	COMPENS.	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		E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	05 U.A. CAN BERNAT SUD				42.346	78%	42.346	785	1%	4.530	8%	6.352	12%	54.013	42.346		0,7840	11.667	22%	20,0%	8.469					I			E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	SUBTOTAL SECUNDARIO / TERCIARIO				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 USO RESIDENCIAL EN 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			E. DETALLE	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			E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	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			E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	14 U.A. CAN CANTÓ	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			E. DETALLE	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		E. DETALLE	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	EXPROP.	PÚBLICA
	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		E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	18 U.A. SA JOVERIA	17.703	14%	28.325	3.237	3%	3.237	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			E. DETALLE	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	EXPROP.	PÚBLICA
	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		E. DETALLE	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.	PRIVADA
	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			E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO	187.527	43%	266.565	3.237	1%	3.237	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							
ACT. TR. SUELO URBANIZABLE	31 P.P. SECTOR 12 EST	15.874	9%	37.394	-	-	15.874	28.093	16%	95.510	55%	33.572	19%	173.049	53.268	532	0,3078	157.175	91%	100,0%	53.268	532	100,0%	37.394	532	I			P. PARCIAL	COMPENS.	PÚBLICA
	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		P. PARCIAL	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		P. PARCIAL	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							
REORDENACIÓN Y/O COMPLECIÓN DE LA URBANIZACIÓN	40 P.U. PASEO MARÍTIMO																									I			Pr. URBANIZ.	Otras Adm	PÚBLICA
	41 P.E. PUIG DELS MOLINS													38.467		160											II		P. ESPECIAL	COOP.	PÚBLICA
	42 P.U. PEATONALIZACION ENSANCHE													22.298													II		P. ESPECIAL	-	PÚBLICA
	43 P.E. ES PRAT DE VILA									160.502	100%			160.502				160.502	100%							I			P. ESPECIAL	EXPROP.	PÚBLICA
	44 P.E. ES PRAT DE SES MONGES													311.673												I			P. ESPECIAL	-	PÚBLICA
	45 P.E. ITINERARIOS PEATONALES													21.288													II		P. ESPECIAL	-	PÚBLICA
	46 P.U. AVDA. DE LA PAU													96.988				1.800	2%							I			Pr. URBANIZ.	EXPROP.	PÚBLICA
	47 P.E. AREA PORTUARIA																										II		P. ESPECIAL	-	PÚBLICA
	06 U.A. CA NA GLAUDIS				9.485	46%	9.485	5.656	27%	625	3%	4.857	24%	20.623	9.485		0,4599	11.138	54%								II		E. DETALLE	COOP.	PÚBLICA
	50 U.A. SUMINISTROS				12.717	89%	12.717			1.225	9%	284	2%	14.226	12.717		0,8939	1.509	11%							I			E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	51 U.A. ES POU SANT	5.159	42%	5.159	5.159	42%	5.159			1.556	13%	426	3%	12.300	10.317	51	0,8388	426	3%	0,0%	0	0	0,0%	0	0	I			E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	52 AA. MIRADOR									1.778	80%	453	20%	2.231				2.231	100%								II		Pr. URBANIZ.	EXPROP.	PÚBLICA
	53 U.A. XALOC	8.009	92%	12.975						720	8%			8.729	12.975	110	1,4864	720	8%	0,0%	0	0	32,0%	4.152	36	I			Pr. REPARCEL.	COMPENS.	PRIVADA
	54 U.A. SANT FRANCESC	5.960	78%	9.238								1.677	22%	7.637	9.238	91	1,2096	1.677	22%	0,0%	0	0	0,0%	0	0	I			E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	55 U.A. JAUME SERRA				4.958		4.958					843	15%	5.801	4.958		0,8547	843	15%								II		E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	56 U.A. CAN RAFAL	2.056	78%	1.195								594	22%	2.649	1.195	12				0,0%	0	0	0,0%	0	0		II		E. DETALLE	COMPENS.	PRIVADA
	SUBTOTAL REORDENACIÓN Y COMPLECIÓN URBANIZACIÓN	21.183		28.566	32.319		32.319	5.656		166.406		9.134		725.411	60.885	264		180.846							36							
	TOTAL ACTUACIONES	339.675		390.048	125.952		151.991	172.952		313.164		222.344		1.667.064	542.039	3.102		710.375			132.603	1.011		108.477	1.123							