



REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

DOCUMENTO DE APROBACIÓN DEFINITIVA
JULIO 2023

MEMORIA DE GESTIÓN

TABLA DE CONTENIDO

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

1.3.1	Justificación del aumento de la reserva mínima legal	17
1.3.2	Cuantificación de las viviendas protegidas previstas.....	18
2.	FICHERO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS	20
2.1	Contenido y alcance de las fichas de características de cada actuación	20
2.2	Actuaciones urbanísticas previstas	22
2.3	Fichas de Actuaciones de uso secundario/servicios en suelo urbano	23
01.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFI NORD	24
02.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFI CENTRE.....	26
03.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFI SUD	28
04.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BERNAT NORD.....	30
05.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BERNAT SUD.....	32
2.4	Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbano	34
11.	UNIDAD DE ACTUACIÓN PERE MATUTES	35
12.	UNIDAD DE ACTUACIÓN MARENOSTRUM.....	37
13.	UNIDAD DE ACTUACIÓN ES PRATET	39
14.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN CANTÓ	40
16.	UNIDAD DE ACTUACIÓN EIVISSA CENTRE	42
17.	UNIDAD DE ACTUACIÓN BESORA	45
18.	UNIDAD DE ACTUACIÓN SA JOVERIA.....	47
20.	UNIDAD DE ACTUACIÓN ALT-RETIR	49
21.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN SANT	51
22.	UNIDAD DE ACTUACIÓN SA PUNTA	53
23.	UNIDAD DE ACTUACIÓN SA BASSA ROJA.....	55
24.	UNIDAD DE ACTUACIÓN TALAMANCA	57
2.5	Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbanizable	59
31.	PLAN PARCIAL ORDENADO SECTOR 12 EST	60
32.	PLAN PARCIAL SECTOR 12 OEST	64
33.	PLAN PARCIAL CAS MUT	66
2.6	Fichas de Actuaciones de reordenación y/o compleción de la urbanización	68
15.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CAS MUT	69
40.	PROYECTO DE URBANIZACIÓN "PASEO MARÍTIMO"	70
41.	PLAN ESPECIAL PUIG DELS MOLINS	72
42.	PROYECTO URBANIZACIÓN "PEATONALIZACIÓN DEL ESANCHE"	76
43.	PLAN ESPECIAL ES PRAT DE VILA.....	78
44.	PLAN ESPECIAL ES PRAT DE SES MONGES.....	80
45.	PLAN ESPECIAL RED DE ITINERARIOS PEATONES	82
46.	PROYECTO DE URBANIZACION AVDA. DE LA PAU.....	84
47.	PLAN ESPECIAL AREA PORTUARIA	86
06.	UNIDAD DE ACTUACIÓN CA NA GLAUDIS	89
50.	UNIDAD DE ACTUACIÓN SUMINISTROS	91

51. UNIDAD DE ACTUACIÓN	ES POU SANT	93
52. ACTUACIÓN AISLADA	MIRADOR.....	95
53. UNIDAD DE ACTUACIÓN	XALOC.....	97
54. UNIDAD DE ACTUACIÓN	SAN FRANCESC	99
55. UNIDAD DE ACTUACIÓN	JAUME SERRA.....	101
3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN	.....	102
3.1	Encuadre general	102
3.2	Vinculación de las determinaciones del Programa.....	102
3.3	Capacidad de la Administración para asumir sus compromisos de inversión.....	103
3.4	Revisión del Programa de Actuación	105
3.5	Programación de las actuaciones e inversiones	105
3.5.1	Tipos de actuaciones según su programación	105
3.5.2	Criterios de programación.....	105
3.5.3	Obras de infraestructuras y equipamientos	107
4. CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES	.....	108

DOCUMENTACIÓN GRÁFICA DE GESTIÓN

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

1/10.000

MEMORIA DE GESTIÓN

0. DESARROLLO Y EJECUCIÓN DEL PLAN GENERAL

0.1 Introducción

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

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

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

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

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

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

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

0.2 Instrumentos de desarrollo, ejecución y gestión del Plan

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0.3 La ejecución del Plan

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

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

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

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

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

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

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

0.4 La división básica del territorio

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

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

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

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

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

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

0.5 Iniciativa de gestión y el sistemas de actuación

0.5.1 Sobre la iniciativa de gestión

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

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

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

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

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

0.5.2 Sobre los sistemas de actuación

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

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

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

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

0.6 Cesiones de aprovechamiento lucrativo

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

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

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

0.6.1 Cálculo de la edificabilidad media ponderada

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

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

Siendo:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0.6.2 Reducción del porcentaje de cesión de aprovechamiento

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

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

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

0.6.3 Incrementos del porcentaje de cesión de aprovechamiento

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

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

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

CUADRO INICIAL - VALORES de REPERCUSIÓN PRECIO RESIDUAL SUELO																
CÁLCULOS REALIZADOS CON EL OBJETIVO DE QUE EL MARGEN SOBRE VENTAS SEAN 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	SAPUNTA	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	SABASSAROTJA	RESIDENCIAL	4.945	3.786	0,77	87,00	1.266,00	2.450,00	321,00	123,65%	1.587	508	1.145,00	15	15	30
UA24	TALAMANCA	RESIDENCIAL	12.231	4.488	0,37	275,00	1.266,00	3.360,00	310,00	119,41%	3.522	1.024	1.867,00	15	15	30
PP	SECTOR 12 OEST	RESIDENCIAL	141.771	50.299	0,35	160,00	1.364,00	2.466,00	101,00	38,91%	14.319	345	15.324,00	15	15	30
PP	SECTOR CAS MUT	RESIDENCIAL	57.303	17.390	0,30	117,00	1.424,00	2.660,00	119,00	45,84%	6.919	475	5.741,00	15	15	30
						PROMEDIO:			259,60	100,00%		586,5				

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

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

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

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

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

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

1. RESERVA PARA VIVIENDA PROTEGIDA Y SU UBICACIÓN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Calificación del suelo con destino a vivienda protegida

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

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

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

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

Reservas de suelo destinado a vivienda protegida

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

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

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

1.3 La dotación de vivienda protegida propuesta por el Plan General

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

1.3.1 Justificación del aumento de la reserva mínima legal

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

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

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

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

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

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

1.3.2 Cuantificación de las viviendas protegidas previstas

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

De las poco más de 3.000 nuevas viviendas previstas en actuaciones urbanísticas, casi la mitad podrán estar destinadas a vivienda protegida: 1.492 viviendas que conforman la reserva de suelo prevista para vivienda protegida (incluyendo **375 viviendas** que provienen de las cesiones de aprovechamiento lucrativo a favor del Ayuntamiento y que, aunque en principio son libres, deben destinarse a vivienda protegida también). Por otra parte, el Plan General destina a vivienda protegida expresamente algunos solares de titularidad pública (**136 viviendas**).

En conjunto, esto implica que a lo largo de los 15 años de vigencia de las previsiones del Plan General, se dispondría de un total de unas 1.628 viviendas protegidas, lo que arroja una media de unas **108 VP/año**, de acuerdo con el siguiente cuadro.

De este total, al menos un 50% deberán ser destinadas a alquiler (unas **814 viviendas de alquiler**).

CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES RESIDENCIALES: VIVIENDAS PROTEGIDAS

	TPO DE ATENCIÓN ÁMBITO	USO RESIDENCIAL NUEVAS VIVIENDAS			COSEJO APROVECHAMIENTO LUGAR RESIDENCIAL			RESERVA DEL PATRIMONIO VIVIENDA PROTEGIDA			PROGRAMACIÓN			PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE RESERVA DEL PATRIMONIO			PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES					
		SOL	PRO	TOTAL	SOL	PRO	TOTAL	SOL	PRO	TOTAL	P	P	P	H	P	P	H	P	P	P	P	P
ACTUACIONES DE TRANSFORMACIÓN DE USO RESIDENCIAL EX SUBSISTENCIA	11 S.A. PERE MATÍES	18.258	17.803	241	93,0%	1.796	21	5,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	25	25	0	0	0	0
	12 S.A. MARQUENYUM	22.697	24.003	264	15,0%	2.500	41	30,0%	10.218	81	0	0	0	88	0	0	30	30	0	0	0	0
	13 S.A. EXPIRAJET	14.351	10.749	345	30,0%	10.149	88	30,0%	15.234	104	0	0	0	104	0	0	48	48	0	0	0	0
	14 S.A. CAN CANO	20.865	45.819	293	30,0%	8.124	38	30,0%	11.888	57	0	0	0	27	0	0	41	41	0	0	0	0
	15 S.A. CAS MIT	66.939	29.229	55	6,0%	0	0	5,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	16 S.A. EIVISSA CENTRE	5.077	14.479	122	100,0%	14.479	122	5,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	122	122	0	0	0	0
	17 S.A. SEBONA	3.256	2.830	25	15,0%	439	4	30,0%	879	8	0	0	0	0	0	0	3	3	0	0	0	0
	18 S.A. ALT REIS	374	774	12	100,0%	774	12	100,0%	774	12	0	0	0	12	0	0	0	0	0	0	0	0
	19 S.A. CAN SARD	17.171	22.757	185	15,0%	5.474	38	30,0%	8.807	81	0	0	0	0	0	0	20	0	20	0	0	0
	20 S.A. SA PUNTA	1.353	1.819	12	30,0%	303	3	30,0%	453	4	0	0	0	0	0	0	3	0	3	0	0	0
	21 S.A. SA BARRA-NIGAR	3.155	1.708	31	15,0%	308	5	30,0%	1.138	10	0	0	0	0	0	0	4	0	4	0	0	0
	22 S.A. SALAMANCA	4.957	4.405	45	30,0%	608	9	30,0%	1.348	16	0	0	0	14	0	0	6	0	6	0	0	0
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN USO LO ORIGINARIO	188.824	238.249	1.845	23,2%	48.342	378	21,2%	88.549	581												
ACT. DE SOLAR URBANIZABLE	23 P.P. SA JORDA	17.703	29.325	221	15,0%	4.246	34	30,0%	8.497	57	0	0	0	0	0	0	24	24	0	0	0	0
	24 P.P. SECTOR 12 EST	15.872	37.394	532	100,0%	37.394	532	100,0%	37.394	532	0	0	0	532	0	0	0	0	0	0	0	0
	25 P.P. SECTOR 12 OEST	77.167	40.154	364	15,0%	6.620	54	30,0%	12.940	107	0	0	0	0	107	0	38	0	38	0	0	0
	26 P.P. SECTOR 12 OEST	57.853	17.390	86	15,0%	3.658	13	5,0%	0	0	0	0	0	0	0	0	13	0	13	0	0	0
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN USO LO ORIGINARIO	148.485	124.247	1.193	40,0%	28.279	631	47,0%	37.937	706												
SUBTOTAL RESIDENCIAL (URBANO + URBANIZABLE)		337.309	362.496	2.938	27,2%	86.274	1.009	30,0%	126.477	1.287												
	27 S.A. ES-POU SANT	5.157	5.158	57							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	28 S.A. ALDO	8.009	12.875	110				32,0%	4.750	81	0	0	0	38	0	0	0	0	0	0	0	0
	29 S.A. SANT FRANCISC	5.300	8.238	91							0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	SUBTOTAL RESIDENCIAL Y COMPL. CON URBANIZACIÓN	18.466	26.271	258																		
TOTAL ACTUACIONES		355.775	388.767	3.196																		
TOTAL VIVIENDAS LIBRES EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS		1.592																				

536	185	0	375	296	79	0	0
1.123			375				
SUBTOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS EN ACTUACIONES URBANÍSTICAS				1.498			
EN OTROS SOLARES PÚBLICOS				136			
TOTAL VIVIENDAS PROTEGIDAS				1.634			

2. FICHERO DE ACTUACIONES URBANÍSTICAS

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

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

a) Datos identificativos

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

b) Descripción, justificación y objetivos

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

c) Criterios de diseño y de ejecución

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

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

d) Condiciones particulares de aprovechamiento urbanístico

Se especifican los usos y las determinaciones cuantitativas que definen el aprovechamiento: superficies de suelo (m²) y de techo (m²c), edificabilidades (m²c/m²), alturas (nº plantas y m), nº de viviendas e intensidades de uso.

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

e) Determinaciones de planeamiento y gestión urbanística

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

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

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

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

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

f) **Parámetros globales de aprovechamiento**

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

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

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

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

2.2 Actuaciones urbanísticas previstas

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

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

■ USO INDUSTRIAL/SERVICIOS EN SUELO URBANO

- 01 U.A. CAN 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

■ USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANO

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

■ USO RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE

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

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

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

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

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

Son las siguientes:

- 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. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFÍ NORD

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 01 - CAN BUFÍ NORD

Situación:

Can Bufí, Calles Pedro Lafayo y César Puget Riquer

Planos:

0.3.4

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación detallada como suelo urbano para uso y aprovechamiento industrial/servicios. Obtención de un espacio destinado a Equipamiento público

Definición de alineaciones y rasantes para abrir los nuevos tramos de calles y ensanchamiento de la actual calle Pedro Lafayo. Dotación de un espacio libre público como frente de protección paisajística del torrente den Capità.

Criterios de diseño y de ejecución:

Las superficies Varias actuales se incluyen con nuevas alineaciones a los efectos de su reurbanización integrada y coordinada con la necesidad y uso de espacios industriales.

Zona verde a diseñar para integrarse con el torrente. Compleción de calle Mestre Joaquin Gadea. Se completará, si procede, la dotación de servicios urbanos que falten en los viales existentes donde hace falta conectarse con el nuevo val.

La definición detallada de las alineaciones y rasantes se realizará mediante un estudio de detalle.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

num. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima	
		%	m2
1	Equipamientos públicos	6,40%	1.808
-	Red Varia	37,19%	10.514
-	Infraestructura torrente	0,00%	0
3	Espacios libres	2,32%	655
Subtotal usos NO LUCRATIVOS		45,90%	12.978

(fondo en gris: usos LUCRATIVOS)

num. solar	CONDICIONES DE APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS(fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS num.	TECHO EDIFICABLE m2c/m2	ALTURA m2c	ALTURA plantas	m.
1	Equipamientos públicos	II	1.808					
2	INDUSTRIA	II	15.293	0	1,00	15.293	3	10,00
Subtotal usos LUCRATIVOS		54,10%	15.293	0	1,00	15.293		

Total actuación	100,00%	28.271
-----------------	---------	--------

15.293

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

1er CUATREÑO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2):	0,5410
Densidad residencial máx. (núm. de viviendas):	0
Densidad residencial máx. (viviendas/ha):	0,00
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar):	0,00

Ordenanzas de referencia:

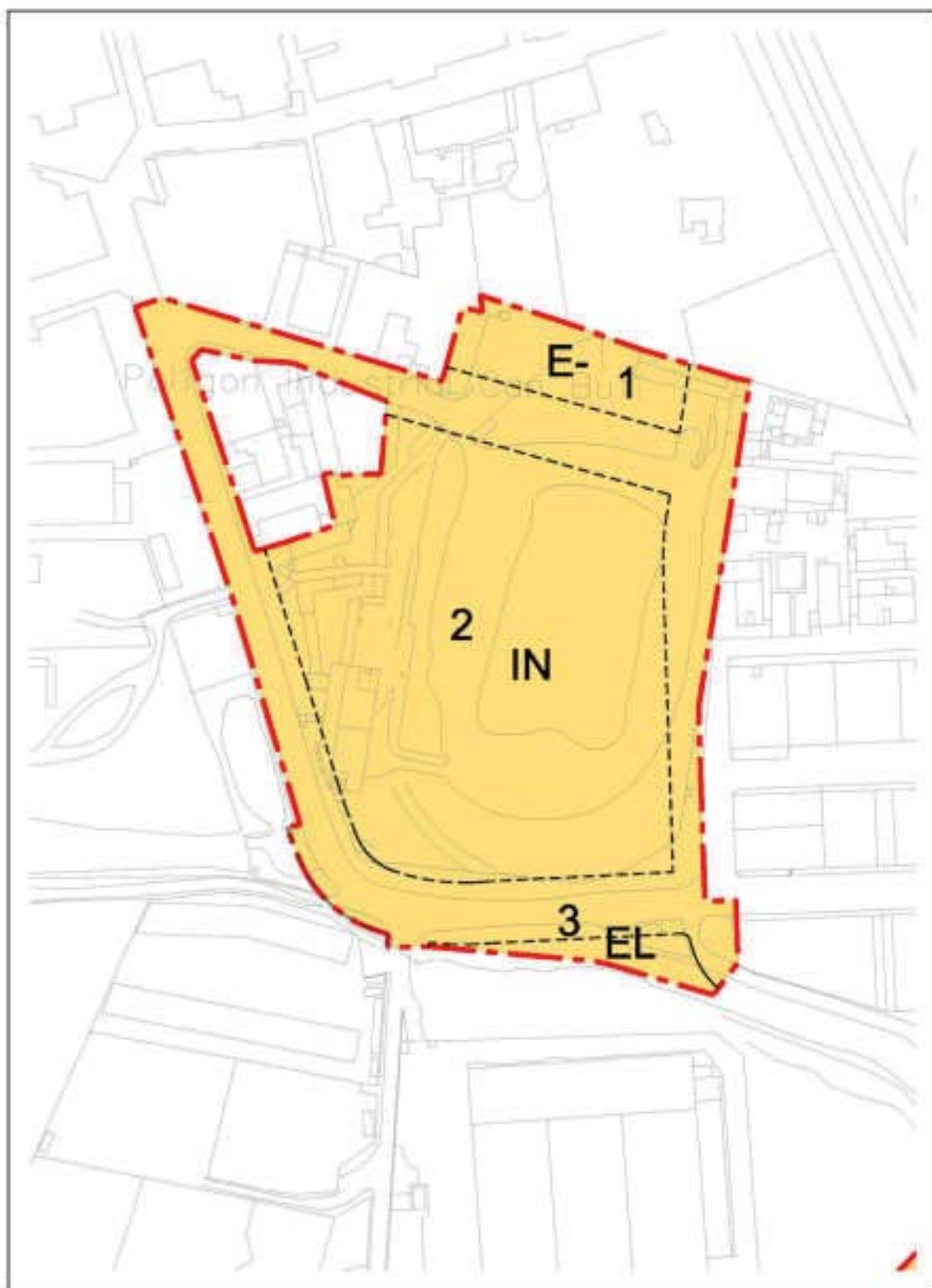
IN (Industria), EL (Espacios Libres Públicos), E(Equipamientos)

Uso global característico:

Secundario (IV) i Terciario (V)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: 15,00%



02. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFÍ CENTRE

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 02 - CAN BUFÍ CENTRE

Situación:

Calle Antoni Saura - Torrenç den Capdà

Planos:

0.3.4

Descripción, justificación y objetivos:

Definición de la fachada urbana hacia el torrente den Capdà mediante la apertura de un nuevo vial en el margen derecho. Los dos indrèges del torrente quedarán franqueados por cada uno de los viales públicos (calle Antoni Saura y el nuevo).

Cambio de uso de un espacio libre público sin utilidad posible y de nula funcionalidad, tanto por posición como por forma, como por imposibilidad de acceder por ausencia de vial público.

Criterios de diseño y de ejecución:

La sección transversal del nuevo tramo de vial tendrá un mínimo de 8,00m, pero podrá ser ensanchada, si procede, mediante el Estudio de Detalle.

Se completará la dotación de servicios urbanos que falten en los dos viales donde se ha de conectar el nuevo.

La definición detallada de las alineaciones y rasantes se hará mediante el ESTUDIO DE DETALLE.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
-	Equipamientos públicos	0,00%	0
-	Red Viena	22,96%	1.948
-	Infraestructuras torrente	12,22%	1.037
1	Espacios libres	20,56%	1.742
Subtotal usos no LUCRATIVOS		55,77%	4.727

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS mín	TECHO EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALTURA plantas	m
2	INDUSTRIA	II	3.749	0	1,00	3.749	2	10,00
Subtotal usos LUCRATIVOS		44,22%	3.749	0	1,00	3.749		

Total actuación	100,00%	8.477
------------------------	----------------	--------------

3.749

Sistema de actuación:

COOPERACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

2º CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	0,4423
Densidad residencial máx. (núm. de viviendas)	0
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	0,00
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar)	0,00

Ordenanzas de referencia:

II (Industria), EL (Espacios Libres Públicos)

Uso global característico:

Secundario (IV) i Terciario (V)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: **15,00%**



03. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BUFÍ SUD

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 03 - CAN BUFÍ SUD

Situación:

Calle Antoni Saura - E-20

Planos:

O.3.4

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación detallada como suelo urbano para uso industrial/servicios. Ordenación de la fachada urbana hacia la E-20 para dignificarla e intentar aprovechar su efecto mostrador.

Definición de alineaciones y rasantes para prolongar la calle y ensanche de la actual calle H. Dotación de Espacios Libres Públicos perimetrales, frente a la autopista, en la esquina de la rodona de la E-20 y en el fomento del Capità.

Criterios de diseño y de ejecución:

Las superficies viarias actuales se incluyen en el ámbito de la actuación a efectos de su reurbanización integrada y coordinada con la de los nuevos espacios viarios.

La definición detallada de las alineaciones y rasantes se hará mediante un Estudio de Detalle. El Proyecto de Compensación podrá admitir, bajo justificación técnica razonada, parcelas existentes legalmente reconocidas con sup. mínima exigida.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

num. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima
		% m2
-	Equipamientos públicos	0,00%
-	Red Viana	30,07%
7	Infraestructura fomento	0,06%
2-5	Espacios libres	5,68%
Subtotal usos no LUCRATIVOS		35,80% 8.062

num. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS n.º	TECHO EDIFICABLE m2/m2	m2c	e en gris: usos LUCRATIVOS ALTURA	
							plazas	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 LUCRATIVOS		64,20%	14.455	0	1,00	14.455		
Total actuación		100,00%	22.517			14.455		

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

1er CUATRENIUM

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2):	0,6420
Densidad residencial máx. (n.º de viviendas):	0
Densidad residencial máx. (viviendas/ha):	0,00
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar):	0,00

Ordenanzas de referencia:

IN (Industria), EL (Espacios Libres Públicos)

Uso global característico:

Secundario (IV) i Terciario (V)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio 15,00%



04. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BERNAT NORD

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 04 - CAN BERNAT NORD

Situación:

Avda. Sant Joan de Labritja - E-20

Planos:

0.3.8

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación urbana del ámbito, estableciendo la viabilidad que posibilita el funcionamiento de esta zona de usos productivos.

Apertura del vial existente hacia la Avda. Sant Joan, con una sección transversal suficiente para el tránsito de un polígono industrial.

Criterios de diseño y de ejecución:

Se completará la dotación de servicios urbanos que falten.

La sección transversal del nuevo tramo de vial tendrá 16,00m. El acceso propuesto a la EI-300 debe contemplar un estudio de la repercusión, que supone su ejecución, en la seguridad y fluidez del tránsito de la travesía correspondiente, de manera que quede justificada la viabilidad del mismo.

El ESTUDIO DE DETALLE definirá las rasantes.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

nom. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m ²
-	Equipamientos públicos	0,00%	
-	Red Vial	22,25%	4.164
-	Infraestructuras	0,00%	
-	Espacios libres	0,00%	
	Subtotal usos no LUCRATIVOS	22,25%	4.164

en gts: usos LUCRATIVOS)

nom. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS n.º	TECHO EDIFICABLE m ² /m ²	m ² c	ALTURA plantas	m
1	INDUSTRIA	II	1.906		1,00	1.906	2	10,00
2	INDUSTRIA	II	12.647		1,00	12.647	2	10,00
	Subtotal usos LUCRATIVOS		77,75%	14.553	0	1,00	14.553	

Total actuación	100,00%	18.717
------------------------	---------	---------------

14.553

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

**INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE**

Programación:

2on CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² c/m ²)	0,7775
Densidad residencial máx. (nom. de viviendas)	0
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha)	0,00
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar)	0,00

Ordenanzas de referencia:

II (Industria), EI (Espacios Libres Públicos)

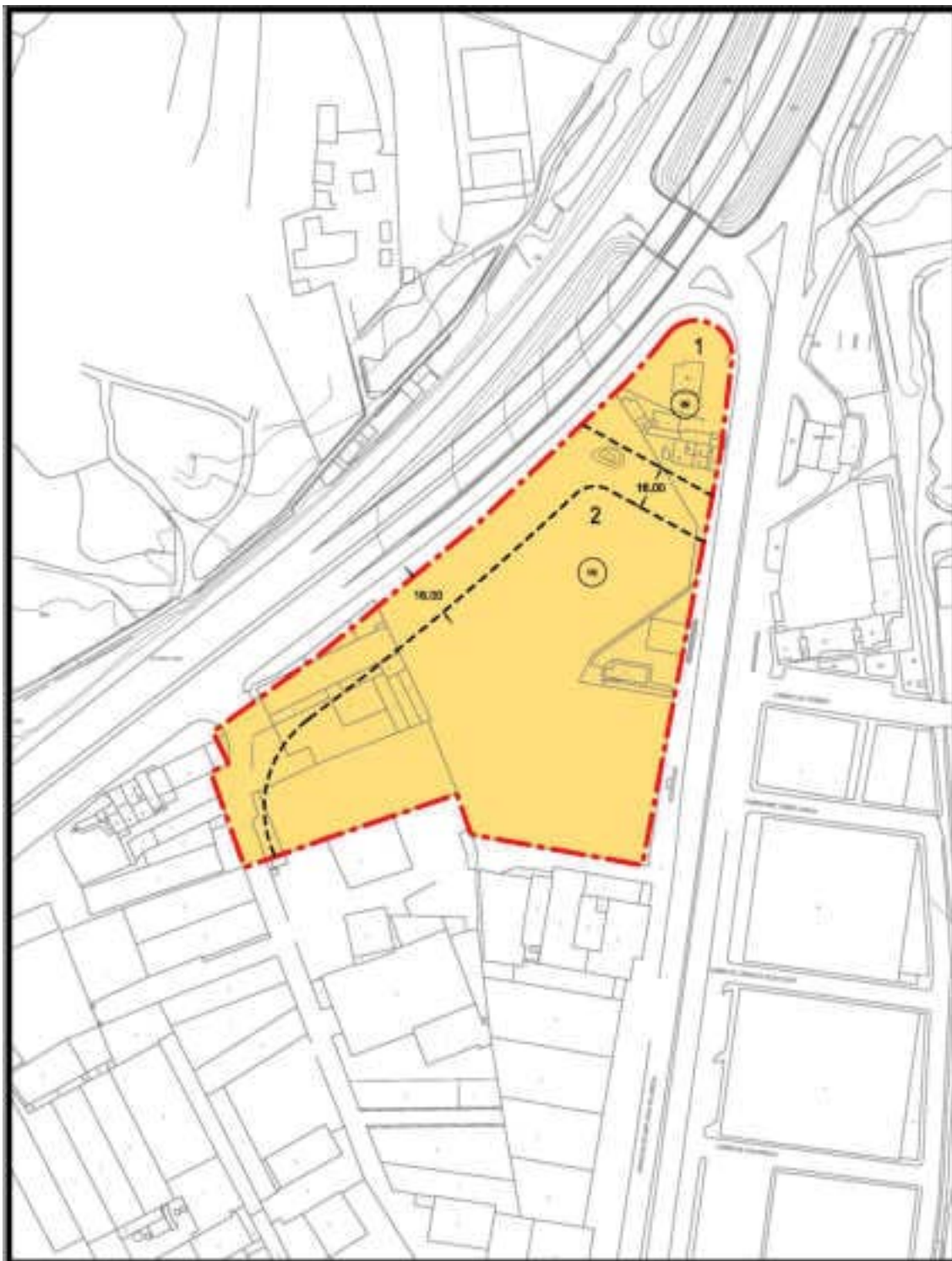
Uso global característico:

Secundario (II), Terciario (IV)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: **20,00%**

Los artículos 105.4 del PHIB 2015 (que establece que deben elaborarse los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes), así como las prohibiciones de usos del artículo 108 del citado Plan Hidrológico y las limitaciones de usos definidas en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico (sobre todo los artículos 14 bis y 126 ter), siempre en función de los resultados de los estudios anteriores y según el período de retorno, son aplicables a esta actuación urbanística ya que se encuentra total o parcialmente en terrenos inundables.



05. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN BERNAT SUD

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA DE UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 05 - CAN BERNAT SUD

Situación:

Avda. Sant Joan de Labritja - c/ Bartomeu Rosselló - E-20

Planos

0.3.8

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación urbana del ámbito, estableciendo la viabilidad que posibilita el funcionamiento de esta zona de usos productivos. Constitución de un área del puerto seco como complemento y apoyo de las actividades portuarias del Puerto de Eivissa.

Prolongación del vial existente (Camino f028) entre la Avda. Sant Joan y la calle Bartomeu Rosselló, con una sección transversal acorde con el tipo de tráfico de un polígono industrial.

Criterios de diseño y de ejecución:

La sección transversal del nuevo tramo de vial tendrá 20,00 m. Se completará la dotación de servicios urbanos que faltan en el Camino f028 hasta conectar con la Avda. Sant Joan.

Al menos un 40 % de la superficie neta de solares lucrativos se destinará a área comercial de almacén de contenedores, barcos y/o mercancías (puerto seco).

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas; en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Condiciones de aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m ²
-	Equipamientos públicos	0,00%	
-	Red Viana	11,76%	6.352
-	Infraestructura	1,45%	785
1-2	Espacios libres	8,39%	4.530
Subtotal usos no LUCRATIVOS		21,60%	11.667

(en gris: usos LUCRATIVOS)

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS núm.	TECHO EDIFICABLE m ² /m ²	m ² s	ALTURA plantas	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	1.600		1,00	1.600	2	10,00
6	INDUSTRIA	IN	16.860		1,00	16.860	2	10,00
Subtotal usos LUCRATIVOS		78,40%	42.346	0	1,00	42.346		

Total actuación	100,00%	54.013	42.346
------------------------	----------------	---------------	---------------

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

2º CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² /m ²)	0,7840
Densidad residencial máx. (núm. de viviendas)	0
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	0,00
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar)	-

Ordenanzas de referencia:

IN (Industria), EL (Espacios Libres Públicos)

Uso global característico:

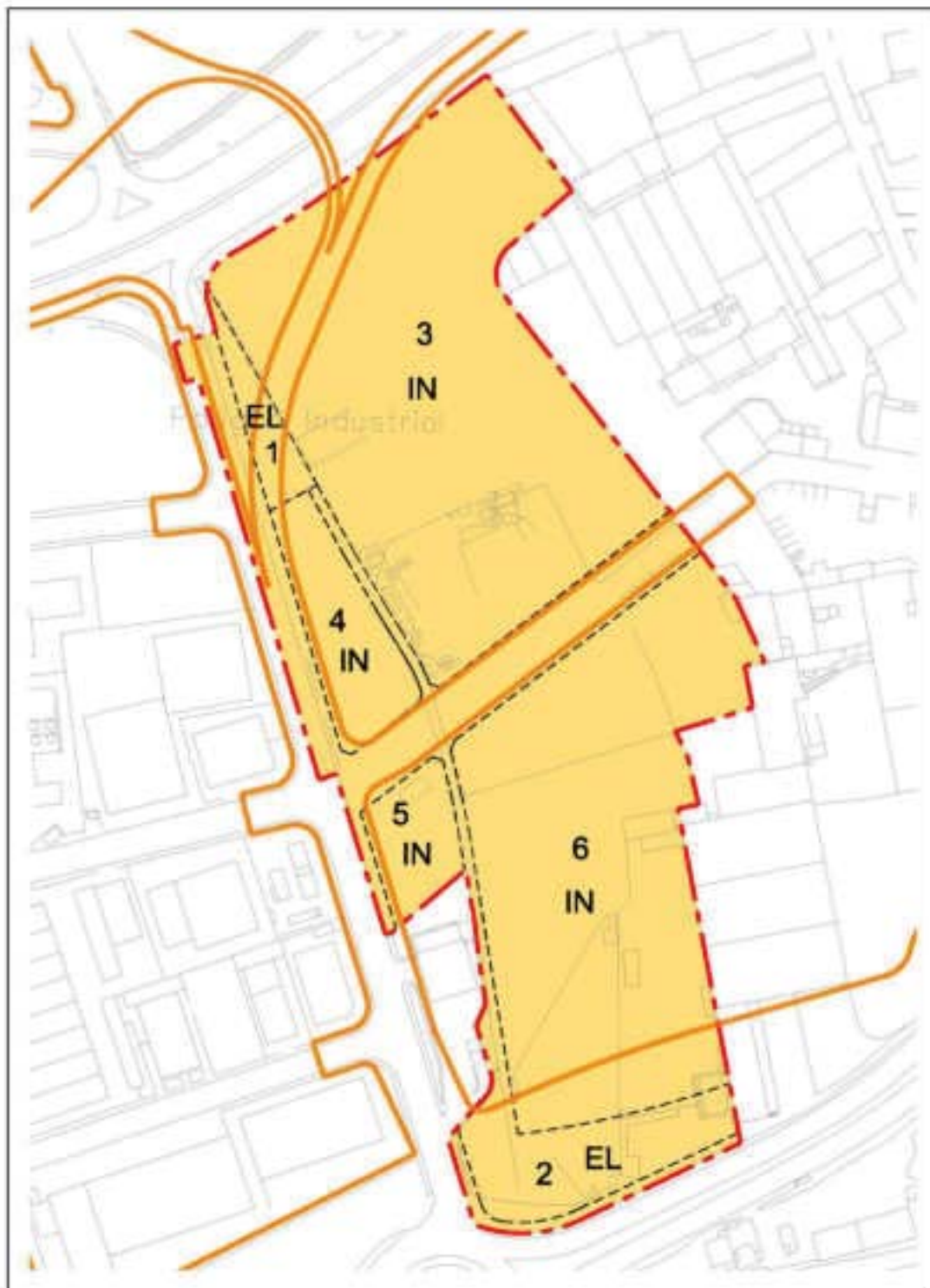
Secundario (IV) y Terciario (V)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio	20,00%
-----------------------------------------	---------------

Los artículos 105.4 del PHIB 2015 (que establece que deben elaborarse los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes), así como las prohibiciones de usos del artículo 108 del citado Plan Hidrológico y las limitaciones de usos definidas en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico (sobre todo los artículos 14 bis y 126 ter), siempre en función de los resultados de los estudios anteriores y según el período de retorno, son aplicables a esta actuación urbanística ya que se encuentra total o parcialmente en terrenos inundables.

Dado que esta UA está afectada por la reserva viaria del PDSCE, en su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa.



2.4 Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbano

Son las siguientes:

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

11. UNIDAD DE ACTUACIÓN PERE MATUTES

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 11 - PERE MATUTES

Situación:

Avda. Pere Matutes Noguera, 65-80

Plano:

0.3.7

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación del ámbito de la unidad de actuación con la finalidad de establecer las conexiones viarias hacia el norte y el este, y conectar con la trama viaria con la antigua UA 18 'Es Viver'. Establecer un frente edificado en la Avda. Pere Matutes que mejore su imagen urbana, ampliando la sección transversal.

Obtención de un equipamiento y un espacio libre públicos de rango local.

Criterios de diseño y de ejecución:

Se recoge la Ordenación de la UA 17 del Plan General de 1987, incorporando la "casa pagesa" protegida. El frente de la Avda. Pere Matutes se regulará hasta obtener una sección mínima de 22m. Este refuerzo no afectará al aprovechamiento lucrativo de cada parcela afectada. Se podrá incrementar proporcionalmente, si procede, la ocupación máxima necesaria para mantener el techo edificado y mediante ESTUDIO DE DETALLE. Se cambia la posición relativa del equipamiento por la de Espacio Libre para que ocupe la esquina y dé a dos calles, siguiendo el criterio de la Revisión del PGOU en relación a la posición urbana de los Espacios libres.

Ámbito afectado por Zona de influencia de la Ley de Costas: en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. En aplicación de DA2a del RD 2591/1998, el Planeamiento de desarrollo se remitirá a la DGAC antes de su aprobación inicial. La falta de solicitud de informe preceptivo, así como el supuesto de desconformidad no permite aprobarlo definitivamente. Atendiendo a los art 30 y 31 del Decret 584/1917 (modificado por D 297/2013) la ejecución de cualquier construcción, instalación (placas, antenas, aerogeneradores con palas, medios auxiliares como grúas o similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable de AESA.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

num. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
1	Equipamientos públicos	16,47%	5.035
-	Red viaria	14,19%	4.355
2	Espacios libres	16,43%	5.040
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		47,09%	14.430

Superficie viaria a ejecutar a cargo de la UA.

Incluyen los sistemas generales adscritos al ámbito de gestión

(fondo en gris: usos lucrativos)

num. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	viviendas num.	TECHO EDIFICABLE m2c/m2	ALTURA plantas	m
1	EQUIPAMENT PUBLIC	E-	5.035	-	1,71	8.631	13,00
3	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	16.250	241	1,71	27.855	13,00
Subtotal usos lucrativos:			52,97%	241	1,71	27.855	
Total actuación			100,00%			36.486	

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

1er CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2):	0,9079
Densidad residencial máx. (núm. viviendas):	241
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha):	78,55
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar):	-

Ordenanzas de referencia:

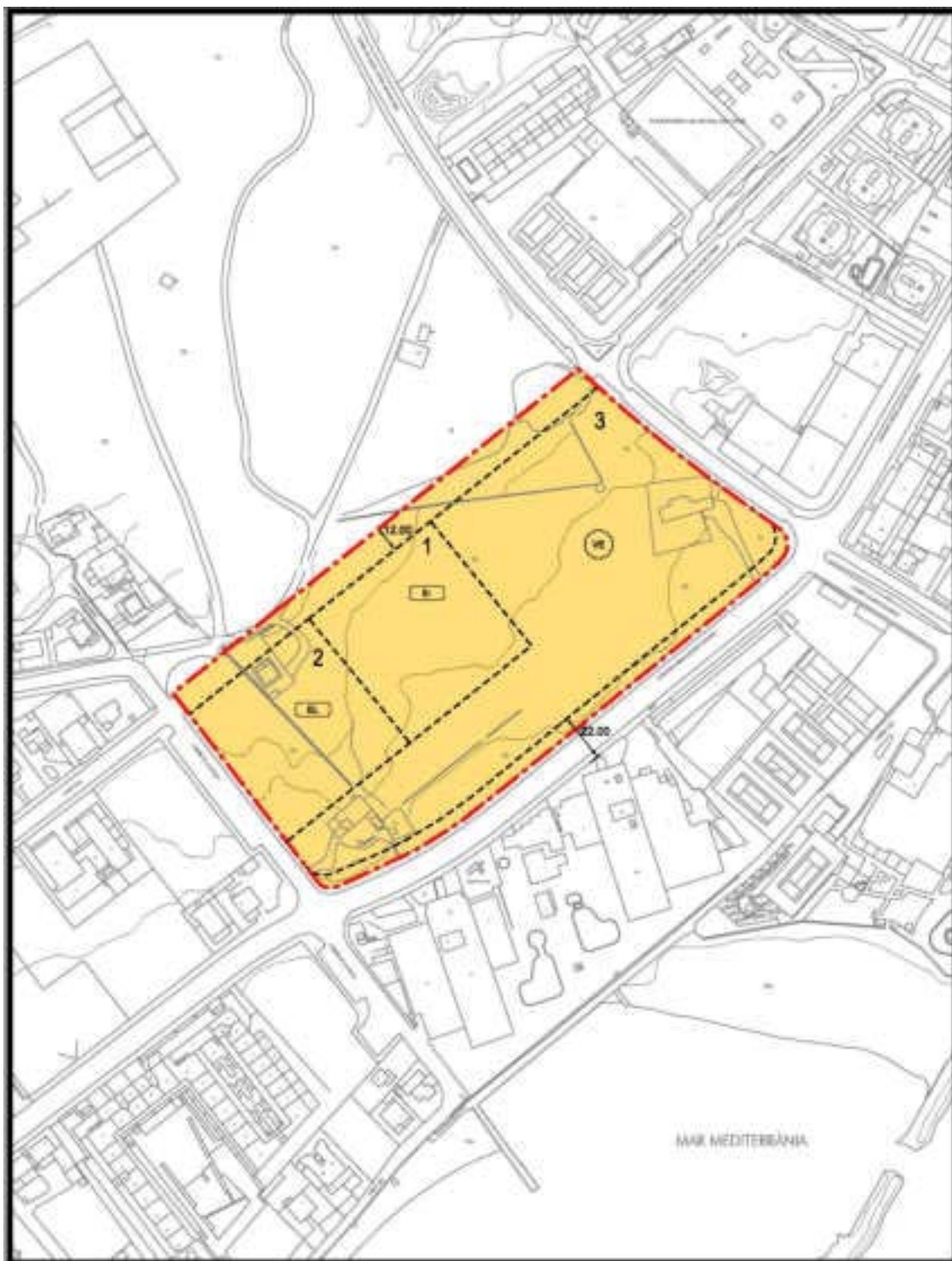
EO-4 (Plurifamiliar aislada), EL (Espacios libres) y E (Equipamientos)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: 10,00%



12. UNIDAD DE ACTUACIÓN MARENOSTRUM

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 12 - MARENOSTRUM

Situación:

Aving. Pere Matutes Noguera, 94-102

Plano:

O.3.3

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación del ámbito de la unidad de actuación con la finalidad de establecer las conexiones viarias hacia el noreste y suroeste, mejorando fachada urbana de la Aving. Pere Matutes y dándole continuidad con la sección transversal de 22 m.

Obtención de un equipamiento público de rango local y suelo para vivienda protegida.

Criterios de diseño y de ejecución:

Se recoge la Ordenación de la UA 14.1 del Plan General de 1987, incorporando la construcción "pequeña" protegida. Continuidad de la trama viaria existente. Resultado frente a la Aving. Pere Matutes para obtener una sección mín. de 22 m. Este retanqueo no afectará al aprovechamiento lucrativo de cada parcela afectada, pudiendo incrementar proporcionalmente, si procede, la ocupación mínima necesaria para mantener el techo edificado de cada parcela afectada. Creación de conectividad Aving. Pere Matutes Noguera con calles Antonio Mochadó y Manuel de Falla.

Ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. En aplicación de DA2a del RD 2591/1998, el Planeamiento de desarrollo se remitirá a la DGAC antes de su aprobación inicial. La falta de solicitud de informe preceptivo, así como el supuesto de disconformidad no permite aprobarlo definitivamente. Atendiendo a los arts 30 y 31 del Decret 584/1972 (modificado por D 297/2013) la ejecución de cualquier construcción, instalación (palos, antenas, aerogeneradores, etc), medios auxiliares como grúas o similares o plantación, requerirá acuerdo favorable de AESA.

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas; en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Las calles transversales tendrán un ancho de 18 m y 12m. Se podrá redactar ESTUDIO DE DETALLE para ordenar volúmenes y garantizar alineaciones de la Avenida; en caso contrario, se respetarán los perímetros de la ordenanza de referencia.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

num. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
1	Equipamientos públicos	19,26%	7.568
-	Red viaria	23,54%	9.258
2	Espacios libres	0,00%	
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		42,79%	16.827

Superficie viaria a ejecutar a cargo de la UA.

Incluyen los sistemas generales adscritos al ámbito de gestión

(fondo en gris: usos lucrativos)

num. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS(fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	viviendas mín.	ECHO EDIFICABL m2c/m2	m2c	AL TURA plantas	m
1	EQUIPAMENT PUBLIC	E-	7.568	-	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	4.196	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 de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE (*)

(*) Opcional

Programación:

1er CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

30,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	0,8662
Densidad residencial máx. (num. viviendas)	284
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha)	72,22
Index intensidad turística (plazas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

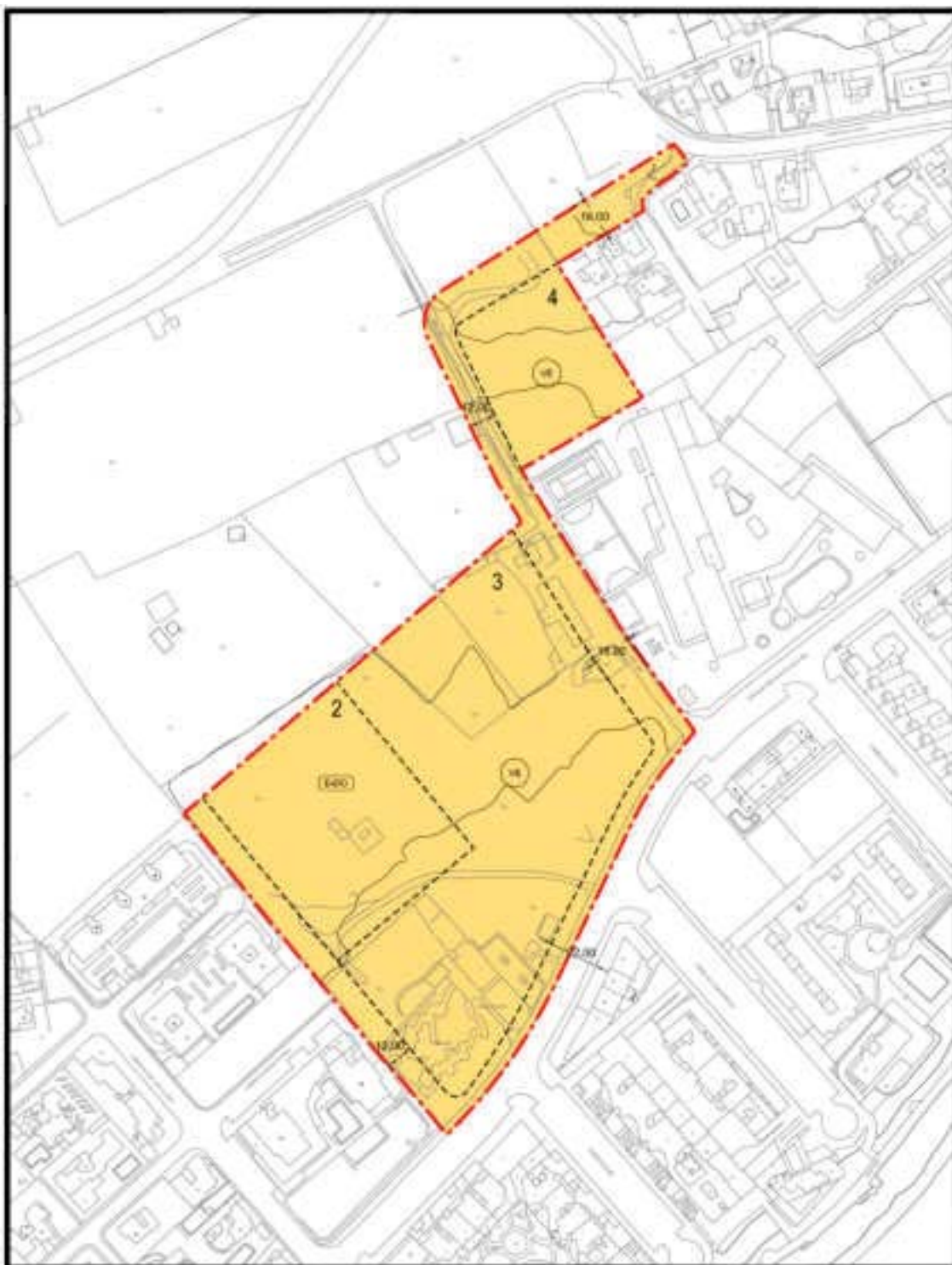
EO (Plurifamiliar aislada) y E (Equipamientos)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio 15,00%



13. UNIDAD DE ACTUACIÓN ES PRATET

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

Prescripción medioambiental (Acuerdo de la CMAIB de fecha 28 de marzo de 2019):

a) *realizar una evaluación previa de la incidencia ecológica de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 del RD 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH),*

b) *Realizar una propuesta de compensación de la superficie afectada por las zonas húmedas del PHIB con la restauración de una zona degradada y la creación de un nuevo humedal que se conecta con el espacio principal de acuerdo con lo establecido en el artículo 95.3 de la normativa del PHIB 2015.*

Mientras no se cumplan estos dos requisitos, la UA no podrá iniciar su gestión.

Esta unidad de actuación ha quedado suspendida por el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Eivissa por parte de la CIOTUPHA (que además corrige su límite al excluir la *carrera d'en Murtera*) por lo que no se publica la ficha urbanística. Su representación gráfica se publica a título meramente indicativo.



14. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN CANTÓ

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 14 - CAN CANTÓ

Situación:

Avda. de la Pau - Avda. Sant Josep - Carrer des Jondal	Plano	Q.3.6
--------------------------------------------------------	-------	--------------

Descripción, justificación y objetivos:

Establecer un ámbito de transición entre la intensidad del Ensanche y la zona residencial de Ca n'Escandell. La Densidad residencial, edificatoria y la altura de coronación, se reduce al alejarse de la Avda. de la Pau.
Completar la definición de la fachada urbana de las av. de la Pau y Sant Josep, creando un foco de intensidad urbana en la rotonda, con edificación de ensanche alineada, con bajos comerciales o terciarios, conformando una plaza pública que se entiza con el viario de Ca n'Escandell.
Prolongar la calle des Jondal hasta llegar a la Avda. de la Pau, para que el barrio de Ca n'Escandell tenga la accesibilidad que debe con el centro de Vila.

Criterios de diseño y de ejecución:

Se deberá trasladar, a cargo de esta actuación, el campo de fútbol existente (con sus vestuarios anejos), reconstruyéndolo en el Sector de Suelo Urbanizable 17.2 Este o en otro solar de dominio público facilitado por el Ayuntamiento.
La definición detallada de las alineaciones y rasantes se hará mediante un ESTUDIO DE DETALLE.
Se deberán evaluar los hitos existentes, si cumplen las condiciones legales exigidas.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
1	Equipamientos públicos	7,75%	3.012
-	Red viaria	24,91%	9.682
2	Espacios libres	13,62%	5.371
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		46,48%	18.065

Superficie para ejecutar a cargo de la UA.

Incluyendo los sistemas generales adscritos al ámbito de gestión

(fondo en gris: usos lucrativos)

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	viviendas núm.	TECHO EDIFICABLE m2/m2	ALTURA plantas	m
1	EQUIPAMIENTO PÚBLICO	E-	3.012	-	2,47	7,434	4
2	HAB. PLURIFAMILIAR	EX-6	11.274	187	2,03	34,182	B+4+4
	HAB. PLURIFAMILIAR						
4	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	1.761	17	1,20	2,113	4
5	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	1.383	13	1,20	1,671	4
6	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	6.379	63	1,20	7,653	4
Subtotal usos lucrativos:			20.895	290	2,19	45,619	
Total actuación			38.970			53,058	

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

2º CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

30,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2/m2)	1,1736
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	290
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	74,61
Índice intensidad histórica (plazas/m2 sobre)	-

Ordenanzas de referencia:

EO (Plurifamiliar aislada), EX (Plurifamiliar alineada), EI (Espacios libres) y E (Equipamientos)

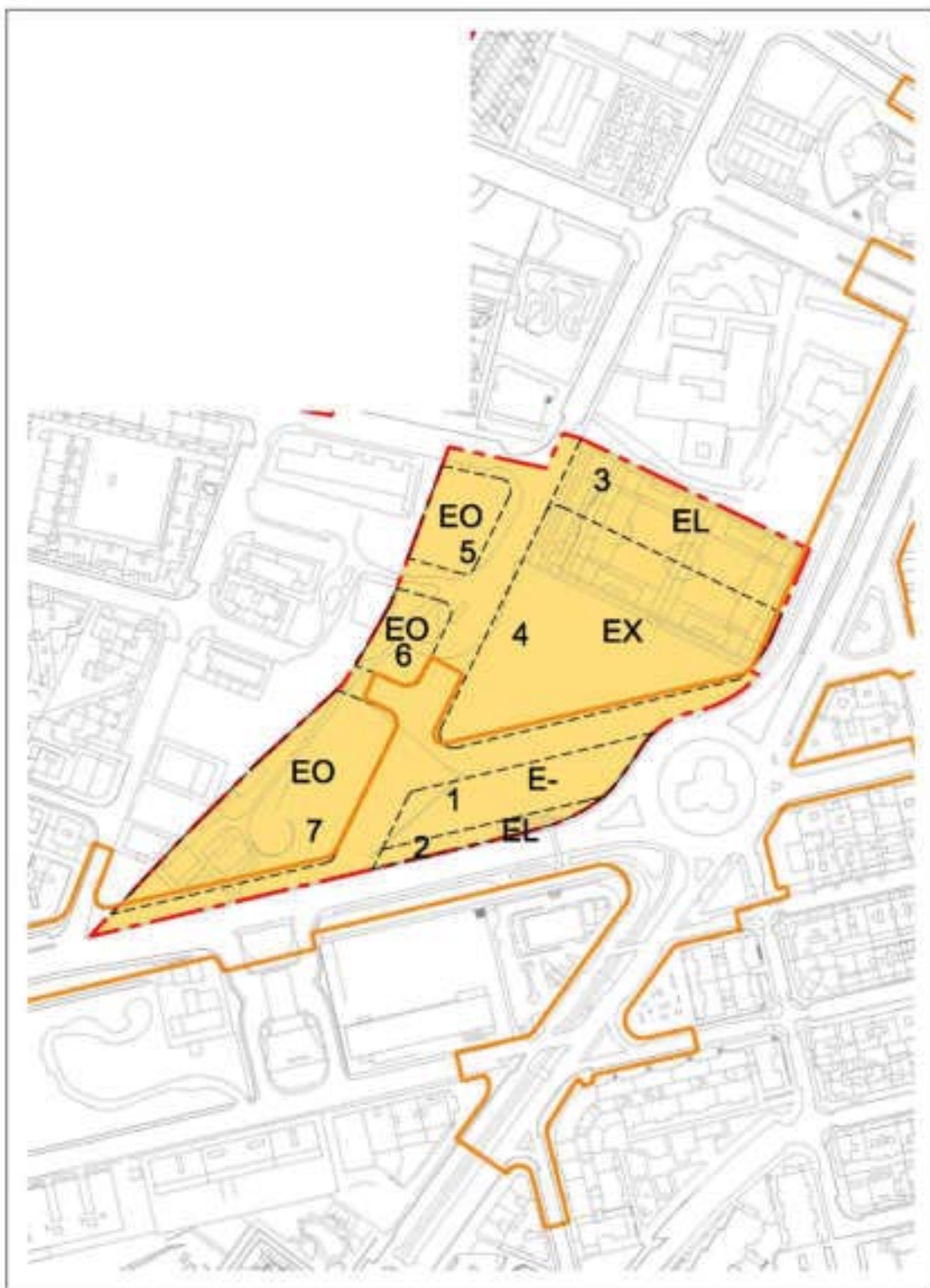
Uso global característico:

Residencial (Plurifamiliar (B))

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medido	20,00%
------------------------------------------	---------------

Dado que esta UA está afectada por la reserva viaria del PDSCE, en su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa.



16. UNIDAD DE ACTUACIÓN EIVISSA CENTRE

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 16 - EIVISSA CENTRE

Situación:

C/ Isidor Macabich Madrid, C/Canánes-Vicent Serra, Passeig Abel Matutes Joan

Planes: 0.3.5 0.3.9

Descripción, justificación y objetivos:

Se trata de una actuación casi acabada en lo que respecta a obtención de suelo y maño, y que hay que ultimar sin perjuicio de las disputas judiciales que se lleven a cabo en relación a la delimitación de unidades de actuación discontinuas. En este sentido, cabe decir que el art. 73.3 de la LOUS permite explícitamente la delimitación de actuaciones urbanísticas discontinuas en suelo urbano.

Criterios de diseño y de ejecución:

Véanse las condiciones de aprovechamiento en el documento de la Modificación Puntual del PGOU "Eivissa Centre" aprobada definitivamente el 31/08/2007 (BOIB 04/09/2007), en todo aquello que todavía sea aplicable.

Las pequeñas diferencias de aprovechamiento que se recogen en esta ficha se deben al ajuste de las mediciones efectuadas sobre la nueva cartografía base.

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas; en virtud del art. 30 de la ley no se permite la formación de parcelas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
2-4	Equipamientos públicos	42,54%	9.273
-	Red viaria	22,70%	4.949
1	Espacios libres	11,47%	2.500
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		76,71%	16.722

(fondo en gris: usos lucrativos)

num. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO	ZONA	SUPERFICIE m2	viviendas núm.	TECHO EDIFICABLE		ALTURA	
	USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)				m2c/m2	m2c	plantas	m
2	EQUIPAMENT PUBLIC	E-	2.073	-	5,64	11.700	6	22.00
3	EQUIPAMENT PUBLIC	E-	1.019	-	5,89	6.000	6	22.00
4	EQUIPAMENT PUBLIC	E-DO	6.101	-	1,60	9.890	4	15.00
5	HAB. PLURIFAMILIAR	VE-1	1.674	78	5,25	8.788	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 lucrativos:		23.29%	5.077	254	4,80	24.358		
Total actuación		100.00%	21.799			51.948		

Sistema de actuación:

EXPROPIACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

1er CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2):	1,1174
Densidad residencial máx. (núm. viviendas):	254
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha):	116,52
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar):	-

Ordenanzas de referencia:

EO (Plurifamiliar aislada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espacios libres) y E (Equipamientos)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: 100,00%

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

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

(i) Zona de Equipamiento: las condiciones de posición serán libres

La **altura màx** será al mayor de las alturas reguladoras de la zona de ordenanza lucrativa circundante.

La **sup edificable màx.** será la que resulte de aplicar sobre la parcela los parámetros de edificación de la zona de ordenanza lucrativa circundante de mayor intensidad edificatoria, con un mínimo absoluto de 1,60m²/m².

A estos efectos se considera **circundante**, tanto las parcelas lindantes como las separadas por viario o espacio libre público.

En todo caso, la superficie edificada màx de cada parcela de equipamiento no podrá sobrepasar la cifra absoluta indicada por el Plan General en la ficha de condiciones de ordenación



17. UNIDAD DE ACTUACIÓN BESORA

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 17 - BESORA

Situación:

C/ Besora-Vénda dels Cavallers	Plano: 0.3.6
--------------------------------	---------------------

Descripción, justificación y objetivos:

Reordenación de la mayor part de la manzana que todavía no está edificada. Obtención de suelo para un equipamiento público y creación de un espacio libre público en la esquina de las calles Vénda dels Cavallers y Besora.

Criterios de diseño y de ejecución:

El nuevo Espacio Libre tendrá el carácter de plaza urbana, como antesala del nuevo equipamiento, y rematada de la perspectiva de la calle Buscastell.

La definición detallada de las alineaciones y rasantes se hará mediante un ESTUDIO DE DETALLE.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m ²
1	Equipamientos públicos	22,53%	1.193
-	Red viaria	4,83%	256
7	Espacios libres	11,16%	591
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		38,53%	2.040

(fondo en gris: usos lucrativos)

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m ²	viviendas núm.	TECHO EDIFICABLE m ² /m ²	m ²	ALTURA plantas m	
1	EQUIPAMENT PUBLIC	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 lucrativos:		61,47%	3.255	25	0,90	2.930		
Total actuación		100,00%	5.295			4.838		

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

**INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE**

Programación:

2on CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

30,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² /m ²):	0,5533
Densidad residencial máx. (núm. viviendas):	25
Densidad residencial máx. (viviendas/ha):	47,21
Index intensidad turística (plazas/m ² solar):	-

Ordenanzas de referencia:

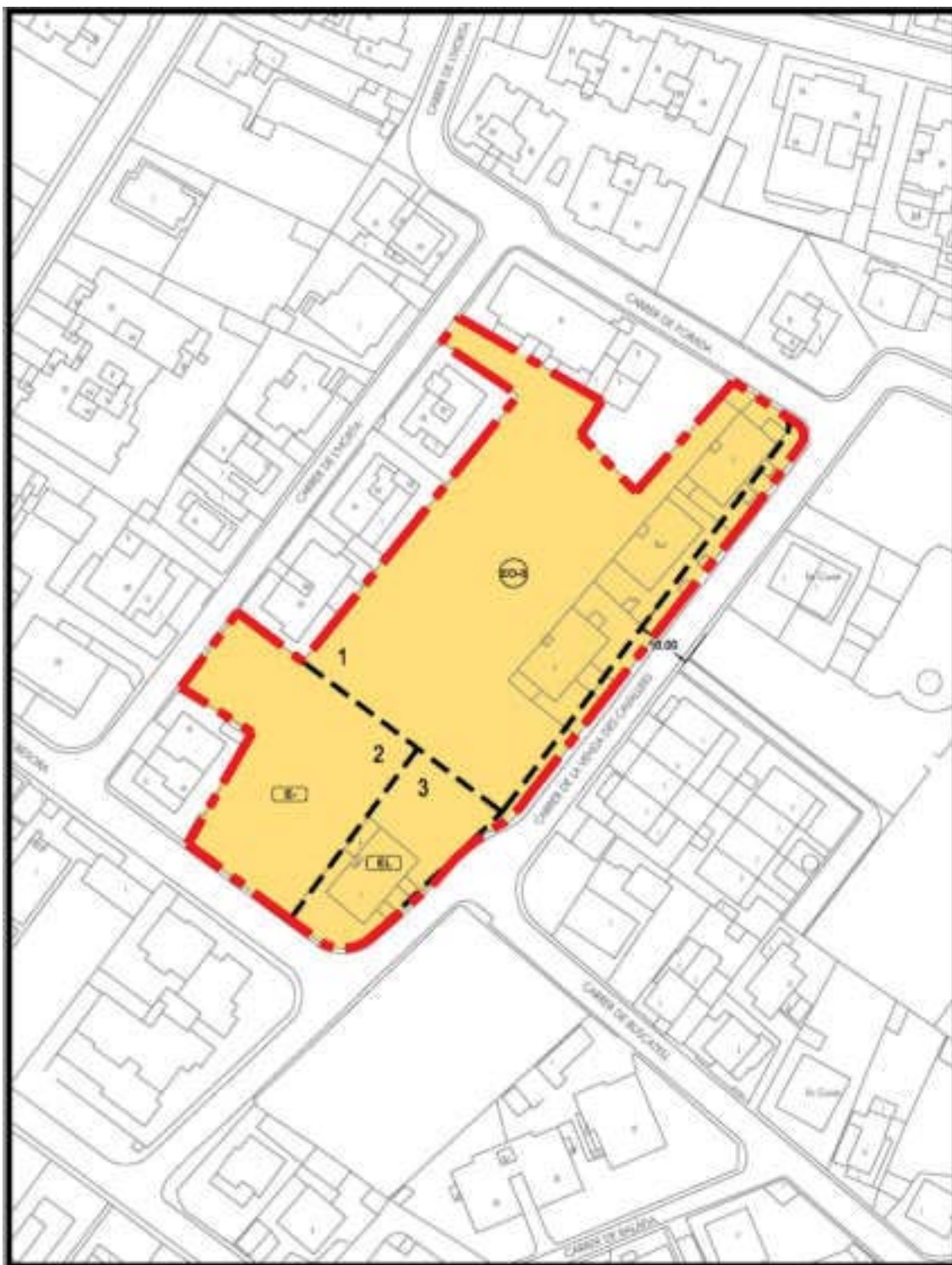
EO (Plurifamiliar aislada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espacios libres) y E (Equipamientos)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: **15,00%**



18. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA JOVERIA

FITXA DE PLAN PARCIAL

UA 18 - SA JOVERIA

Situación

SA JOVERIA (Ayda, de la Pau - Calle Corona - Circunvalación E20)

Planos: **0.3.4** **0.3.5**

Descripción, justificación y objetivos:

Ampliación del Hospital Insular de Can Misses, y creación de un gran equipamiento administrativo público y de otros equipamientos menores, complementado con uso residencial plurifamiliar.

Desarrollar la estructura general del territorio que diseña, para esta área, la Revisió del PGOU (plano 0.1) y la trama viaria correspondiente al objetivo de la actuación.

Criterios de diseño y de ejecución:

La ordenación se fundamenta y desarrolla la estructura general del territorio de la Revisión del PGOU (plano 0.1) y deberá establecer una continuidad viaria entre los flancos colindantes. Los espacios peatonales tendrán la anchura suficiente para permitir alineaciones de artillado.

Los datos de aprovechamiento se recogen en esta ficha de características. El resto de parámetros de forma y posición de la edificación se determinarán mediante Estudios de Detalle, el ámbito de los cuales será como mínimo una manzana entera.

El régimen de compatibilización de usos será el de la zona de ordenanza EO (para los solares de uso residencial) y Zona E (para los solares restantes).

Sólo se ejecutará el viario señalado en el plano de la Memòria de Gestió. La franja dibujada perimetralmente al hospital por el noroeste y noreste, sólo tiene carácter de reserva de suelo para futuro viario. Su ejecución no está incluida en esta actuación.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
1 a 4	Equipamientos públicos	58.84%	73.813
-	Red viaria (reserva)	10.72%	13.453
-	Red viaria	13.74%	17.235
-	Espacios Libres	0.00%	0
Subtotal usos no lucrativos		83.31%	104.501

Superficie viaria a ejecutar a cargo de la UA

Incluidos los Sistemas Generales adscritos al ámbito de gestión:

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS lucrativos (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS núm.	TECHO EDIFICABLE m2c/m2	m2s	ALTURA plantas	m.
1	EQ. SANITARIO PÚBLICO (AMPLIACIÓN HOSPITAL)	E-SA	40.000	-	1,60	64.000	5	22,00
1 bis	EQ. SANITARIO PÚBLICO (AMPLIACIÓN HOSPITAL)	E-SA	997	-	1,60	1.595	4	16,00
2	EQ. SANITARIO-ASISTENCIAL PÚBLICO	E-AS	15.256	-	1,60	24.410	3	12,00
3	EQ. DOCENTE PÚBLICO	E-DO	7.850	-	1,60	12.560	4	16,00
4	EQ. ADMINISTRATIVO PÚBLICO	E-AP	9.710	-	1,60	15.536	4	16,00
5	EQUIPAMIENTO ADMINISTRATIVO Y COMERCIAL	VE	3.237	-	1,00	3.237	4	16,00
6	VIV. PLURIFAMILIAR	VE	12.889	161	1,60	20.622	5	17,00
7	VIV. PLURIFAMILIAR	VE	4.814	60	1,60	7.702	5	17,00
Subtotal usos lucrativos		16.63%	20.940	221	1,5072	31.562		
Total actuación		100,00%	125.441			149.663		

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

ter CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

30,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	0,2516
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	221
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	17,62
Índice intensidad residencial (m2 solar/ha)	80,00
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

EX (Plurifamiliar) y E (Equipamientos), desarrollándose como VE (volumetría específica).

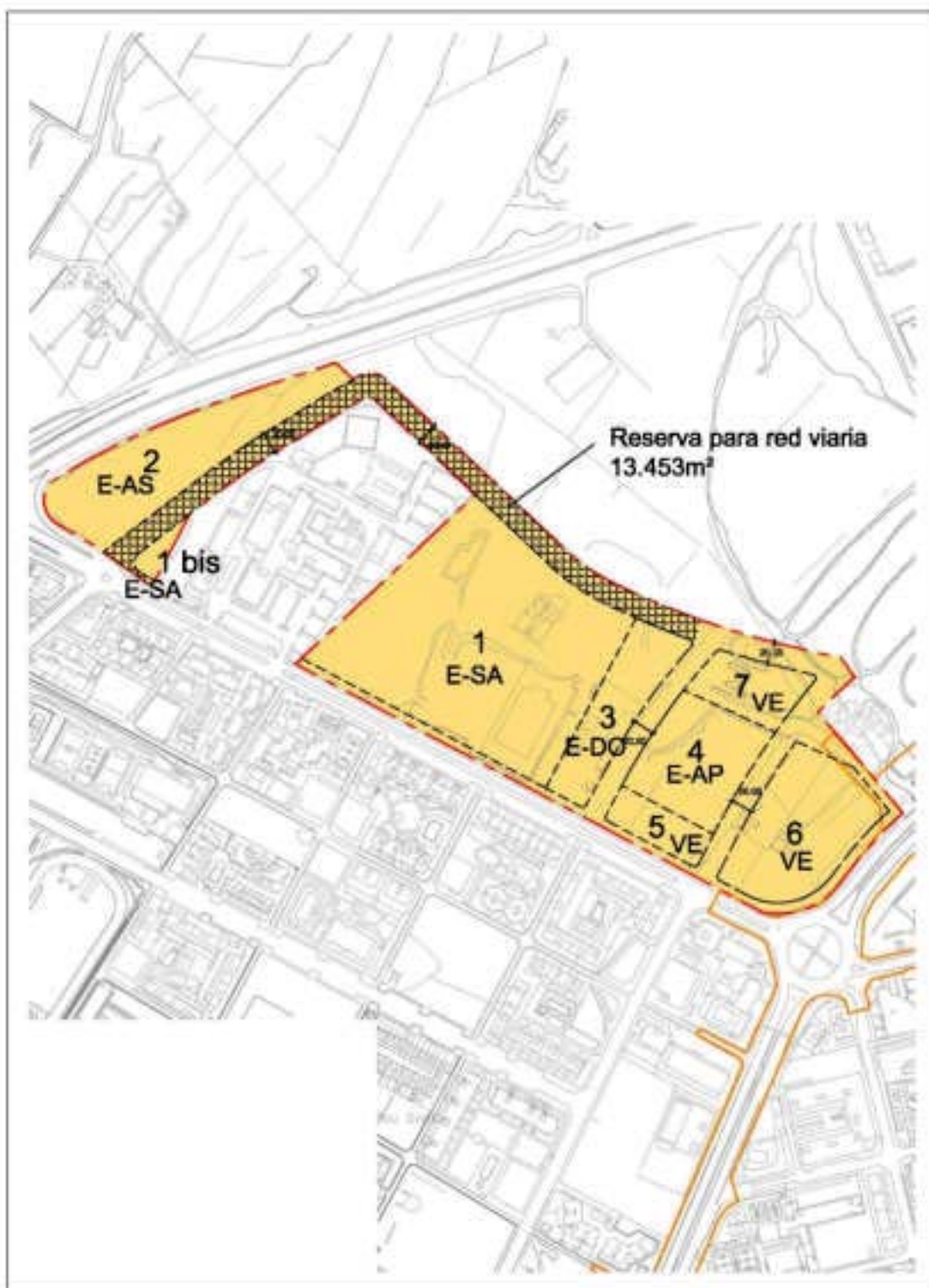
Uso global característico:

Equipamientos (VI) y Vivienda Plurifamiliar (II)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: 15,00%

Dado que esta UA está afectada por la reserva viaria del PDSCE, en su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa.



20. UNIDAD DE ACTUACIÓN

ALT-RETIR

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 20 - ALT-RETIR

Situación

Calle Alt Comer Rola (5a Planta)

Plano

Q.3.10

Descripción, justificación y objetivos:

Reordenación de la estructura parcelaria y edificatoria a fin de garantizar una densidad razonable y una convivencia de habitabilidad de acuerdo con los requisitos legales.

Algunos del espacio de dominio público mediante la rehabilitación de calles Alt y Rola. Construcción nuevo equipamiento local. Construcción de viviendas protegidas. Equipamiento justificado en el margen este de la actuación en consonancia con el espacio libre del Mirador Dorado.

Criterios de diseño y de ejecución:

El Proyecto de Rehabilitación contemplará las alineaciones reales y la distribución concreta de la edificabilidad entre las parcelas resultantes. Los datos de aprovechamiento se recogerán en esta ficha. El resto de parámetros de forma y posición de la edificación se determinarán mediante la acción característica del PEPRG y la Modificación Plurial.

La Ordenación de detalle procurará replicar la fragmentación de los frentes de fachada y del volumen edificado, en general. Todas las viviendas deberán estar sometidas a algún régimen de protección pública. El desarrollo de la CUA permitirá el estudio de la protección afectada.

La solución arquitectónica de la UAI deberá de ser sensible a los condicionantes derivados de la catalogación patrimonial del ámbito (actuación de protección de tipo "ambiente", grado 2, según el PEPRG). En todo caso y complementariamente, se deberá respetar las condiciones tipológicas del PEPRG.

La viabilidad de los equipamientos y otras instalaciones previstas quedará sujeta a la viabilidad, la permeabilidad y la accesibilidad, por lo GOCEPRG, de un estudio técnico y arquitectónico cuyo objetivo principal sea la recuperación de las estructuras arquitectónicas originales y su mantenimiento y consolidación, atendiendo las reformas necesarias al respecto del conjunto, y atendiendo el estudio de nuevas usos adaptados a la realidad. Estas actuaciones no podrán ser antes hasta que se verifique la aprobación del mencionado estudio.

Ámbito afectado por la intervención de protección del art 25 de la Ley de Costas, estando prohibido cualquier tipo de edificación, especialmente las destinadas a viviendas o habitación. Las edificaciones existentes cumplirán con lo dispuesto en la DTA de la Ley de Costas. En virtud del art 30 de la Ley de Costas, la Ordenación de la edificación deberá la puntualización arquitectónica o acústica de los volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

USOS NO LUCRATIVOS

Equipamiento público

73.75%

774

Red vial

27.25%

288

Equipamiento libre

0.00%

0

Subtotal USOS NO LUCRATIVOS

100.00%

1062

CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (Medida en g/m²)

USO: PLANTAS RESIDUALES

VE

374

Subtotal usos lucrativos

26.72%

374

Total actuación

100.00%

1.436

Incluyen los sistemas generales afectivos al ámbito de gestión:

TECHO EDIFICABLE

2.67

774

ALTIURA

12

12

Sistema de actuación:

EXPROPIACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA (AJUNTAMENT)

Programación:

1er CUATRENI

Reserva vivienda protegida:

100.00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad máxima (m²/m²)

2.67

Densidad residencial máx. (viviendas)

12

Índice edificabilidad residencial (m² habitable)

34.77

Índice edificabilidad habitativa (plazas/m² habitable)

1

Ordenanza de referencia:

E (Equipamiento); desordenamiento urbanístico (VE) (ordenamiento urbano)

Uso global característico:

Habitaje puntual (H) y Equipamiento (E)

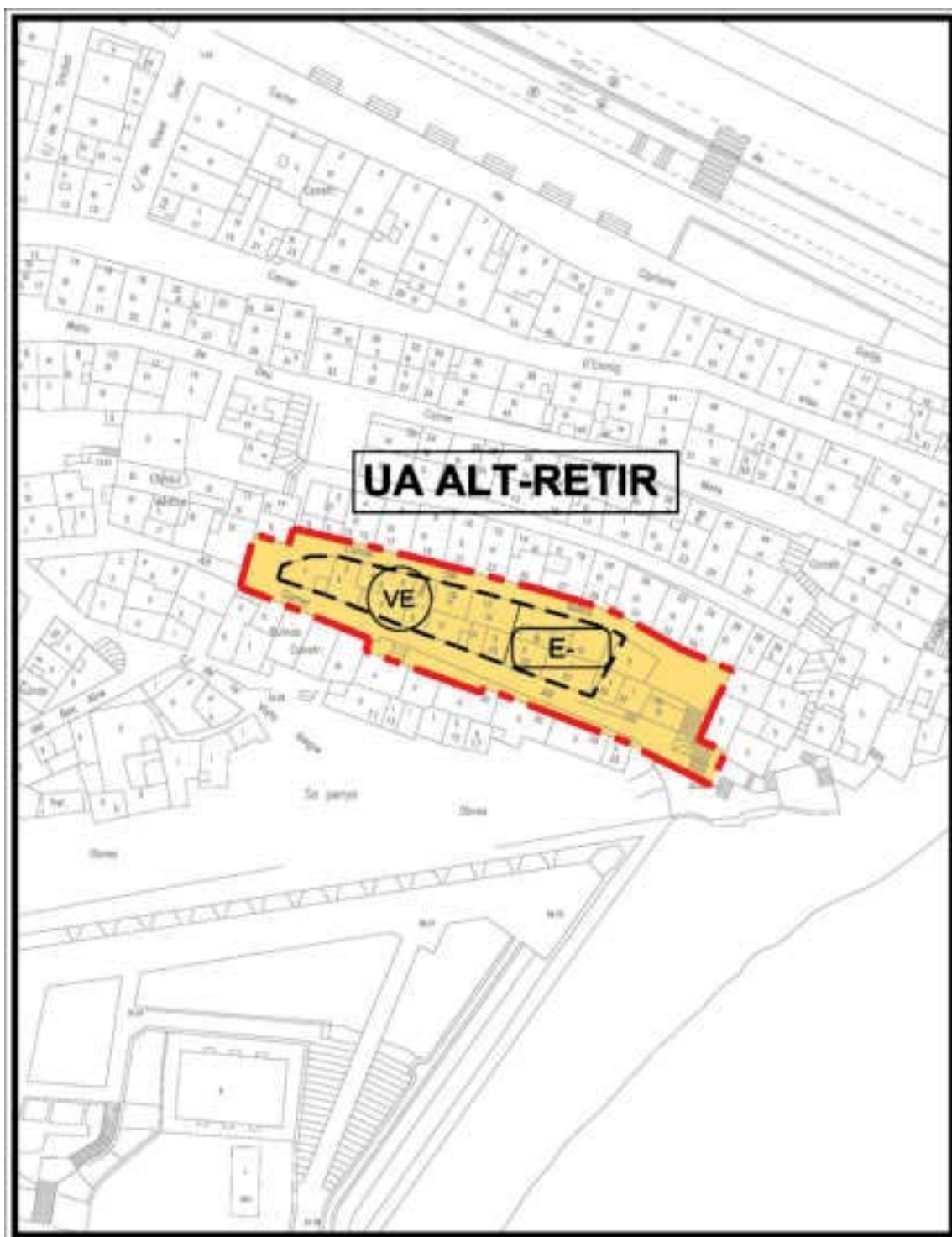
Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable máximo

100.00%

MEMORIA DE GESTIÓN - DOCUMENTO 2º APROBACIÓN PROVISIONAL - ABRIL 2023

49/109



21. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAN SANT

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 21 - CAN SANT
Situación:
Avingda. Sant Josep - E-20 - C/ Ca n'Escandell - C/ Altarri
Plano:
O.3.2
Descripción, justificación y objetivos:

Completar la trama urbana del área de Can Sant, integrándola con la del barrio de Ca n'Escandell. La prolongación de la calle d'Els Figuerals estructura toda el área y la articula con las prolongaciones de las calles d'Altarri y d'Es Canar. Definición de la fachada urbana hacia la E-20. Se preservará el carácter unifamiliar de la punta oeste (E-20 / Avda. Sant Josep).

Dotar de un equipamiento público de referencia en la zona, apoyado con un espacio libre público que ensaia visualmente con la Av. Sant Josep, y que está flanqueada por edificación alineada a vía con una cierta intensidad residencial y usos complementarios en la planta baja, dotando de sentido urbano al acabado de la calle d'Es Canar y delimitando urbanísticamente el triángulo oeste destinado a vivienda unifamiliar.

Criterios de diseño y de ejecución:

El uso concreto de equipamiento no se define, y se podrá determinar en el momento de su construcción. Inicialmente se considera como "docente".

La definición detallada de las alineaciones y rasantes se hará mediante un estudio de detalle. Los nuevos viales prolongan las alineaciones existentes, pero su diseño deberá cumplir las normas de urbanización, en particular, aquello referente a las aceras. Se priorizará vegetación en aceras. El acceso propuesto a la E-20 e E-800 debe contemplar un estudio de la repercusión, que supore su ejecución, en la seguridad y fluidez del tránsito de la traviesa correspondiente, de manera que quede justificada su viabilidad.

Las viviendas afectadas deberán ser realizadas dentro del propio ámbito con las garantías que determina la legislación.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

num. orden	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie máxima	
		%	m ²
1	Equipamiento público	14,24%	4.629
2	Red viaria	27,02%	8.784
3-8	Espacios libres	5,81%	1.927
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		47,07%	15.339

Incluyen los sistemas generales adscritos al ámbito de gestión

num. orden	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS	ZONA	SUPERFICIE m ²	viviendas num.	TECHO EDIFICABLE		ALTURA	
					m ² /m ²	m ²	plantas	m
1	HAB. PLURIFAMILIAR AILLAT	EO-4	6.945	88	1,20	8.334	4	13,00
2	HAB. PLURIFAMILIAR AILLAT	EO-4	3.154	31	1,20	3.785	4	13,00
3	HAB. PLURIFAMILIAR AILLAT	EO-4	4.902	48	1,20	4.974	4	13,00
4	HAB. PLURIFAMILIAR AILLAT	EO-4	1.588	15	1,20	1.918	4	13,00
5	HAB. PLURIFAMILIAR AILLAT	EO-3	500	4	0,90	504	3	10,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR ENT. MITJERES	EX-4	952	25	3,83	3.342	0+3+4	13,00+3,00
Subtotal usos lucrativos		EO-4	17.171	185	1,33	22.757		

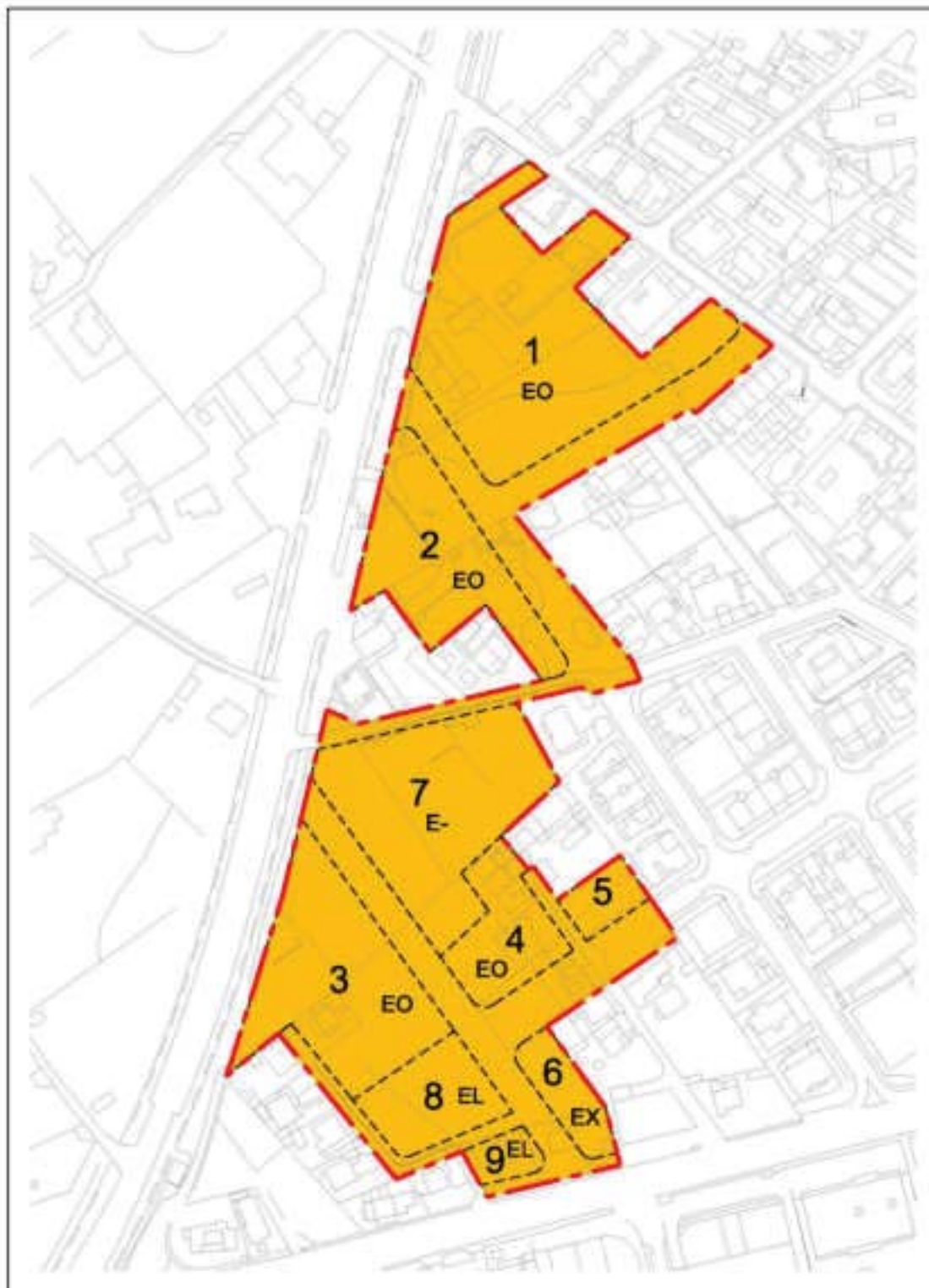
Total actuación	100,00%	32.510
------------------------	----------------	---------------

35.097

Sistema de actuación:
COMPENSACIÓN
Iniciativa de gestión / planeamiento:
**INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE**
Programación:
2o CUATRIENIO
Reserva vivienda protegida:
30,00%
Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² /m ²)	8,7000
Densidad residencial máx. (num. viviendas)	185
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	56,91
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar)	-

Ordenanzas de referencia:
EO-4, EO-3 (Plurifamiliar aislada) i EX-4 (Plurifamiliar alineada)
Uso global característico:
Residencial Plurifamiliar (B) i Unifamiliar (I)
Cesión aprovechamiento lucrativo:
Porcentaje sobre techo edificable medio: 29,80%



22. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA PUNTA

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 22 - SA PUNTA

Situación:

Calle Sa Punta - Avda. Pere Matuteu Noguera

Plano:

O.3.7

Descripción, justificación y objetivos:

Reconfigurar la ordenación actual pasando el espacio libre público a la primera línea de mar. Se mantiene la apertura visual desde la av. Pere Matuteu hacia el mar.

Las parcelas lucrativas actuales se alejan del mar y evitan la servidumbre de protección de costas que actualmente las hace prácticamente inedificables. Así mismo, la nueva parcela lucrativa se proyecta como fachada de la avenida permitiendo un espacio de aparcamiento público que marca la apertura hacia el mar.

Criterios de diseño y de ejecución:

El espacio libre público se integra en el paseo marítimo. El diseño del aparcamiento público permitirá el acceso a la parcela de primera línea colindante por el subsuelo. El espacio viario lateral se configura como paseo peatonal que enlaza el paseo marítimo con la avenida sin discontinuidad. La definición detallada de las alineaciones y rasantes se hará mediante un estudio de detalle. Las superficies de dominio público existentes se subrogan por las nuevas superficies de dominio público resultantes, que son objeto de nueva urbanización a cargo de la actuación.

Ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. En aplicación de DA2a del RD 2591/1986, el Planeamiento de desarrollo se remitirá a la DGAC antes de su aprobación inicial. La falta de solicitud de informe preceptivo, así como el supuesto de discrepancia no permite aprobarlo definitivamente. Atendiendo a los art 30 y 31 del Decret 584/1972 (modificado por D 297/2013) la ejecución de cualquier construcción, instalación (palaes, antenas, aerogeneradores con palas, medios auxiliares como grúas o selenas) o plantación, requerirá acuerdo favorable de AENA.

Ámbito afectado por la Servidumbre de protección del art 25 de la Ley de Costas, estando prohibido cualquier tipo de edificación, especialmente las destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones existentes cumplirán con lo dispuesto en la DTA de la Ley de Costas. En virtud del art 30 de la Ley de Costas, la Ordenación de la edificación evitará la pérdida arquitectónica o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. orden	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie interna %	m2
-	Equipamientos públicos	0.00%	0
-	Red viaria	19.25%	903
2	Infraestructura aparcament	24.77%	1.162
2	Espacios libres	20.00%	1.362
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		72.06%	3.425

Incluyen los sistemas generales adscritos al ámbito de gestión.

núm. orden	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS(fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	viviendas núm.	TECHO EDIFICABLE m2/m2	m2	ALTURA plantas	m
1	HAB. PLURIFAMILIAR	EC-4	1.263	12	1.20	1.510	4	13.00
Subtotal usos lucrativos		26.94%	1.263	12	1.20	1.510		
Total actuación		100.00%	4.688			1.516		

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

3º CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

20.00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2/m2)	6.9233
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	12
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	21.59
Índice intensidad lumínica (plantas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

EC-4 (Plurifamiliar aislada)

Uso global característico:

Residencia Plurifamiliar (R)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable

20.00%



23. UNIDAD DE ACTUACIÓN SA BASSA ROJA

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 23 - SA BASSA ROJA

Situación:

Calle Portinabr - Carrer Llabritja

Plano:

O.3.6

Descripción, justificación y objetivos:

Prolongación de la calle Sa Bassa Roja entre las calles Portinabr y Llabritja para romper la gran manzana alargada que constituye una gran barrera urbanística de unos 240m de longitud.

Creación de una plaza pública que articula el encuentro entre las tres calles. Ensanchamiento de las tres calles para permitir la suficiente anchura de aceras e incorporar aparcamiento en el viario. Este espacio se convertirá en un punto focal del barrio debido a la ausencia de plazas públicas.

Criterios de diseño y de ejecución:

La nueva plaza contendrá suficiente arbolado y zona de sombra. Los espacios viarios se diseñarán en continuidad con las calles existentes. Respetarán posible alineación de arbolado. Se restaurarán los pavimentos dañados, dando continuidad a la capa de rodadura del asfalto.

Se realojará a los posibles moradores de las viviendas, dentro del propio ámbito de la actuación.

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas; en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
-	Equipamientos públicos	0,00%	0
-	Red viaria	15,06%	794
1	Espacios libres	20,14%	996
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		35,20%	1.790

Incluyen los sistemas generales adscritos al ámbito de gestión

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	viviendas núm.	TECHO EDIFICABLE m2c/m2	ALTURA plantas	m
2	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	3.155	31	1,20	3,786	4
Subtotal usos lucrativos		63,80%	3.155	31	1,20	3,786	
Total actuación		100,00%	4.945			3,786	

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

2n CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

30,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	0,7656
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	31
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha)	62,69
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

EO-4 (Plurifamiliar aislada) / EL (Espacios libres)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio 20,00%



24. UNIDAD DE ACTUACIÓN TALAMANCA

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 24 - TALAMANCA

Situación:

C/ Ses Feixes - Ses Figueres (Talamanca)

Plano:

O.3.11

Descripción, justificación y objetivos:

Consolidación de una gran pieza de suelo urbano en 1ª línea de mar, aprovechando la oportunidad de su baja densidad actual. Concentración del aprovechamiento como vivienda plurifamiliar.

Transformación de toda la fachada marítima de la pieza urbana en un parque o paseo lineal público. Ampliación de la calle de Ses Figueres para dotar de accesibilidad y visibilidad al nuevo espacio público de la 1ª línea. Creación de aparcamiento público para dotar de accesibilidad a la 1ª línea, reflejando la propuesta del PGOU 1987.

Criterios de diseño y de ejecución:

Si procede, se completará la dotación de servicios urbanos que falten en los viales existentes.

La definición detallada de las alineaciones y rasantes se hará mediante un ESTUDIO DE DETALLE.

La urbanización de la fachada marítima debe ser de máxima calidad y durabilidad.

Ámbito afectado por la Serradombra de protección del art 25 de la Ley de Costas, estando prohibido cualquier tipo de edificación, especialmente las destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones existentes cumplirán con lo dispuesto en la DT4a de la Ley de Costas. En virtud del art 30 de la Ley de Costas, la Ordenación de la edificación evitará la pantalla arquitectónica o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

num. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
-	Equipamientos públicos	0.00%	
-	Red viaria	19.44%	2.377
2	Infraestructura aparcament	8.20%	1.003
1	Espacios libres	31.58%	3.863
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		59.22%	7.244

num. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	viviendas num.	TECHO EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALTURA plantas m	
3	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-3	4.987	45	0.90	4.488	3	10.00
Subtotal usos lucrativos:		40.77%	4.987	45	0.90	4.488		
Total actuación		100.00%	12.231			4.488		

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

FUERA DE PROGRAMA (*)

(*) Inscrito en el artículo 27 del Reglamento

Reserva vivienda protegida:

30,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2):	0,3670
Densidad residencial máx. (num. viviendas):	45
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha):	36,79
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar):	-

Ordenanzas de referencia:

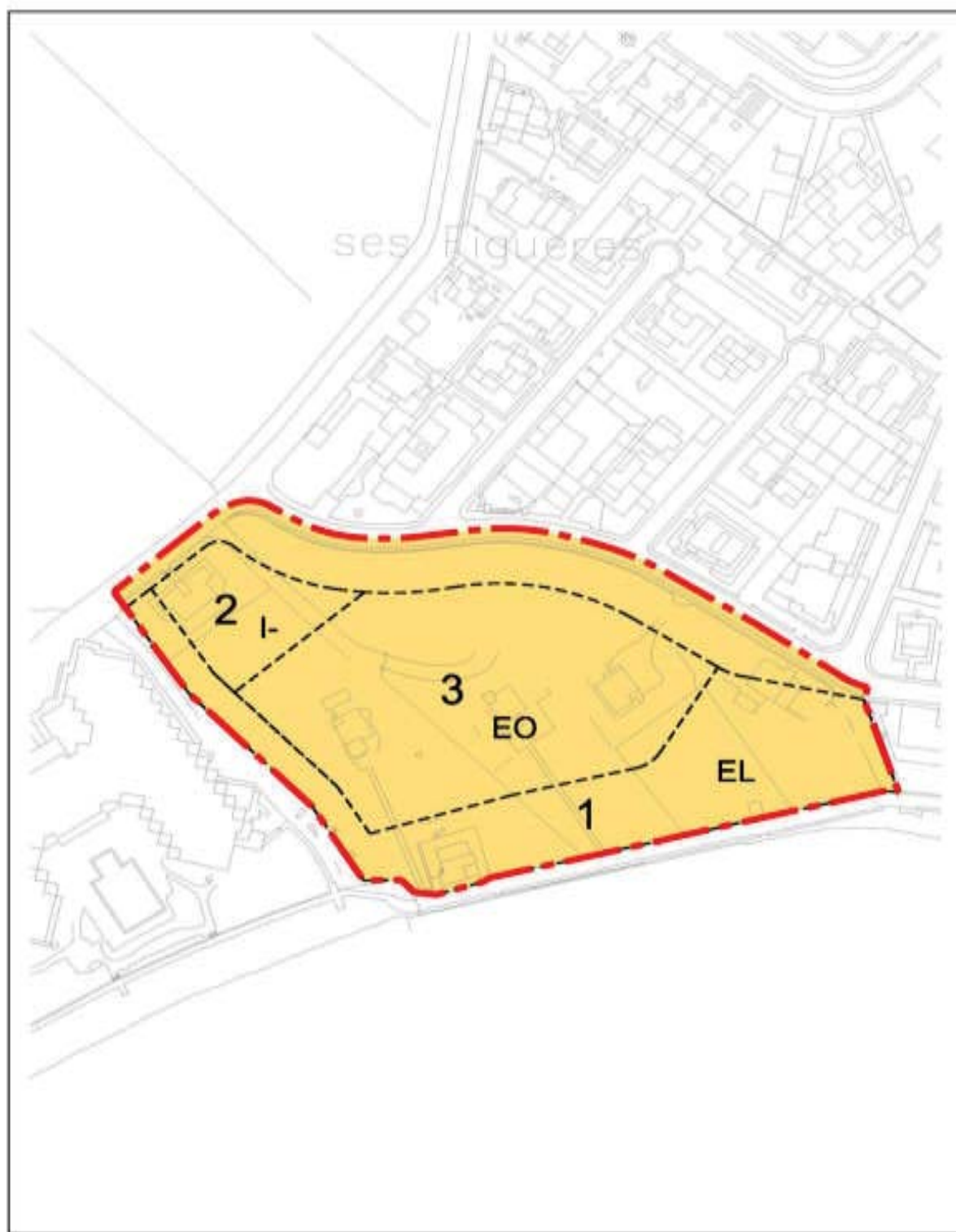
EO-3(Plurifamiliar aislada), EL (Espacios libres públicos)

Uso global característico:

Residencia Plurifamiliar (B)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: 20,00%



2.5 Fichas de Actuaciones de uso residencial en suelo urbanizable

Son las siguientes:

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

31. PLAN PARCIAL ORDENADO SECTOR 12 EST

FICHA DE PLAN PARCIAL

SECTOR 12 EST

Situación

Calle d'Albarca - calle d'es Jondal (Ca n'Escardell) - calle Xerraca

Plàn: 0.3.5

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación detallada de los terrenos para uso residencial plurifamiliar y de equipamiento, creando un gran espacio libre público juntamente con el Sector 12 Oeste. La iniciativa de planeamiento y gestión urbanística será pública. La ordenación establece una continuidad entre los barrios contiguos, mediante el trazado viario y la transición entre sus morfologías urbanas.

Se trata de un sector de planeamiento parcial directamente ordenado por el Plan General (art. 40.2.2 LCUS). No obstante, mediante estudio de detalle se podrán ajustar las alineaciones, rasantes y la ordenación de volúmenes, en este último caso, el ED podrá reordenar el aprovechamiento indicado en la ficha.

Criterios de diseño y de ejecución:

El espacio libre central del sector se diseñará con continuidad con el del Sector 12 Oeste, integrando tanto Espacios Libres locales como los Sistemas Generales, con el objetivo de constituir un espacio libre continuo de gran dimensión. El gran parque central deberá poder ser sede de cara a su conservación y defensa. Dispondrá de suficientes accesos siempre relacionados con las calles que desbordan delimito. Todos los viarios del dominio público deberán disponer de arbolado. La edificación de vivienda plurifamiliar, principalmente, se dispone alineada a la fachada del gran espacio libre y de la calle d'Albarca, manteniendo una alineación de fachada continua. La altura máxima de los edificios residenciales será B+4+A (seis plantas: bajo, cuatro plantas piso y ático). El fondo edificable de referencia es de 15,00 m para las plantas piso. En la planta baja se priorizarán los usos terciarios, comercios y apartamentos, debiendo estar superficie construida para las viviendas.

Al detallarse la ordenación en el propio Plan General, no debe redactarse un Plan Parcial. Si fuese necesario, se podrán desarrollar Estudios de Detalle. El Proyecto de Urbanización desarrollará los criterios de esta ficha de acuerdo con lo establecido en los criterios generales de urbanización del Plan General. El Proyecto de urbanización ajustará las rasantes de los nuevos viarios en relación a los viarios existentes existentes. Si procede, se completará la dotación de servicios urbanos deficientes en los viarios existentes, donde sea necesario conectar con el nuevo viario.

Antes de ser aprobada por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. En aplicación de DA2a del RD 2591/1996, el Planeamiento de desarrollo se remitirá a la DGAC antes de su aprobación inicial. La falta de solicitud de informe preceptivo, así como el supuesto de discrepancia no permite aprobar definitivamente. Atendiendo a los art 30 y 31 del Decret 344/1972 (modificado por D 267/2013) la ejecución de cualquier construcción, instalación (pavos, antenas, aerogeneradores con palas, molinos auxiliares como grúas o similares) o plantación, requiere acuerdo favorable de AESA. Las construcciones e instalaciones a realizar en el ámbito, incluyendo todos sus elementos (antenas, páyanos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, cables y canales decorativos), las modificaciones del terreno u objetos fijos (pavos, antenas, aerogeneradores con palas, cables, etc.) no pueden vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas de los planos contemplados en el Anexo I de las INIA.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

USOS NO lucrativos		Superficie mínima	
		%	m2
5 a 7	Equipamientos públicos	16,23%	20.093
-	Viano	19,40%	23.574
1 a 3	Espacios Libres locales	10,00%	12.305
4	Espacios Libres (SG)	45,19%	56.205
Subtotal usos no lucrativos		90,83%	157.177
núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS lucrativos(fondo en gris)	Zone	Superficie m2
5	Equipamiento público	E-ES	15.758
6	Equipamiento público	E-DO	1.320
7	Equipamiento público	E-DO	11.015
8	Vivienda plurifamiliar protegida	VE / NP	5.810
9	Vivienda plurifamiliar protegida - alquiler	VE / NP-A	5.505
10	Vivienda plurifamiliar protegida - alquiler	VE / NP-A	4.708
8 a 10	Servicios (*)	-	15.072
Subtotal usos lucrativos		9,17%	15.072
Total SECTOR 12 EST		100,00%	173.049

NOTAS: (*) Sup. polivalente más destinada a servicios terciarios y/o apartamentos. Sólo se desarrollará en planta baja.

Sistema General de Espacios Libres

incluye los sistemas generales adscritos al Sector:

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS lucrativos(fondo en gris)	Zone	Superficie m2	P BAJA			TOTAL	ALTURA		VIVIENDAS
				m2c	m2c	m2c		m	pl	
5	Equipamiento público	E-ES	15.758	15.758			26.213	16.00	4	
6	Equipamiento público	E-DO	1.320	1.320			2.112	16.00	4	
7	Equipamiento público	E-DO	11.015	11.015			17.624	16.00	4	
8	Vivienda plurifamiliar protegida	VE / NP	5.810		2.481	1.883	17.201	18.00+3.00	B+4+A	165
9	Vivienda plurifamiliar protegida - alquiler	VE / NP-A	5.505		2.257	2.020	18.359	18.00+3.00	B+4+A	197
10	Vivienda plurifamiliar protegida - alquiler	VE / NP-A	4.708		2.556	1.720	18.708	18.00+3.00	B+4+A	170
8 a 10	Servicios (*)	-	-	15.072						
Subtotal usos lucrativos		9,17%	15.072				53.266			522
Total SECTOR 12 EST		100,00%	173.049							

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

1er CUATRENIUM

Reserva vivienda protegida:

100,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	0,3078
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	522
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	20,74
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

EX (Vivienda plurifamiliar alineada) y E (Equipamientos)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (B)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio: 0,00%

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

CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN					
SECTOR 12 - ESTE			VOLUMETRÍA ESPECÍFICA	EQUIPAMIENTOS	ESPACIOS LIBRES
			VE	E	EL
parcelación	Superficie	m ²	500	300	-
	Frente	m	14,00	10,00	-
Forma y posición	Prof edificable plantas piso	m	16,00	(i)	-
	Alt reguladora	pl	B+4+A	(i)	B
		m	16+3	(i)	3,50
	Alt total	m	---	(i)	-
	Alt libre màx plantas piso	m	3,00	(i)	-
	Alt planta baja	m	3,00-4,00	(i)	-
	Ocupación Pbaja	%	100,00	100,00	5,00
	Ocupación Ppisos	%	(a)	(i)	-
	Separación a fachada	m	0,00	(i)	-
	Separación linderos laterales	m	0,00	(i)	-
	Separación lindero fondo planta pisos	m	---	(i)	-
	Separación entre edificios	m	---	(i)	-
	Vuelo màx s/ dominio público	m	0,80 (b)	-	-
	Tipología edificatoria		Alineación vial	Libre	Libre
aprovechamiento	Edificabilidad màx.	m ² c/m ²	---	(i)	0,05
	Int uso residencial	m ² /viv	Según ficha	-	-
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar	Equipamiento	Esp libre
	Régimen compatibilización usos		Zona EX	Zona E	Zona EL

(a) Se medirá por aplicación de la profundidad edificable en las plantas piso y ático (en este caso manteniendo el retranqueo de 4m).

(b) No se permiten cuerpos volados cerrados. Máx. perímetro de fachada con cuerpos volados sobre dominio público: 25% de longitud de fachada alineada a vial en cada planta.

(i) Zona de Equipamiento: las condiciones de posición serán libres

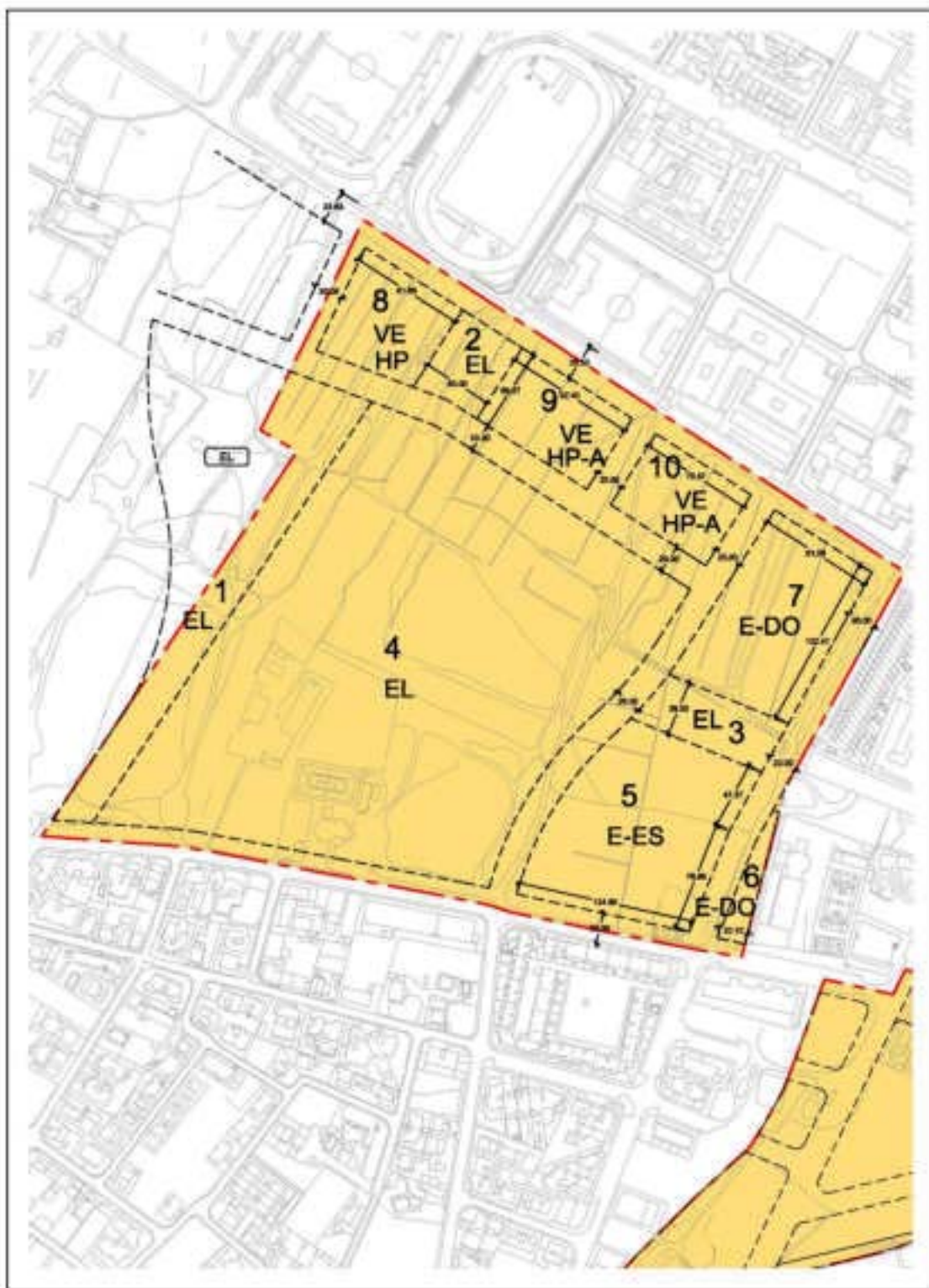
La **altura màx.** será al mayor de las alturas reguladoras de la zona de ordenanza lucrativa circundante.

La **sup edificable màx.** será la que resulte de aplicar sobre la parcela los parámetros de edificación de la zona de ordenanza lucrativa circundante de mayor intensidad edificatoria, con un mínimo absoluto de 1,60m²/m².

A estos efectos se considera **circundante**, tanto las parcelas lindantes como las separadas por viario o espacio libre público.

En todo caso, la superficie edificada máx de cada parcela de equipamiento no podrá sobrepasar la cifra absoluta indicada por el Plan General en la ficha de condiciones de ordenación.

Por aplicación de la DA Única de la Ley 3/2021, de 1 de noviembre, para impulsar y agilizar la tramitación de ayudas en materia de vivienda, las parcelas destinadas a equipamiento deportivo y docente (parcelas 5 y 7) quedan clasificadas como Suelo Urbano.



32. PLAN PARCIAL SECTOR 12 OEST

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA DE PLAN PARCIAL

SECTOR 12 OEST

Situación

Calle d'Albarca - calle d'Es Jordà (Ca n'Escandell) - E-20

Plano: **0.3.5**

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación de los terrenos para uso residencial (unifamiliar y plurifamiliar) y de equipamiento, creando un gran espacio libre público que se incorporará al parque del Sector 12 Este.

Criterios de diseño y de ejecución:

El principal espacio libre del sector se ubicará en continuidad con el diseño del gran espacio libre del Sector 12 Este. La ordenación deberá establecer una continuidad entre los barrios contiguos, mediante una transición entre sus morfologías urbanas. La altura máxima de los edificios de vivienda plurifamiliar será B+3+A (cinco plantas) y un fondo edificable de 16,00 m. En la proximidad del barrio de Ca n'Escandell (calle Jordà) y de la E-20 ningún edificio superará la altura de B+2.

La edificación de vivienda plurifamiliar se dispondrá en la fachada del gran espacio libre, definiendo una doble alineación de fachada que se perciba como alineada y continua tanto hacia el parque como hacia la calle Albarca, pudiendo cerrar la manzana con la edificabilidad en plantas piso. La zona de vivienda plurifamiliar evitará en lo posible el uso residencial en planta baja, que preferentemente se reservará para usos terciarios, talleres, almacenes y aparcamientos. En el plano de ordenación se determina solo la posición del sistema general de equipamiento (E-AS) y el esquema de ordenación que garantice que la reserva de Espacios Libres se hace en continuidad con el gran espacio libre del Sector 12 Este. Si procede, se completará la dotación de servicios urbanos que falten en los vales existentes donde debe conectarse el nuevo viario.

Ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. En aplicación de DA2a del RD 2591/1995, el Planeamiento de desarrollo se remite a la DGAC antes de su aprobación inicial. La falta de solicitud de informe preceptivo, así como el supuesto de disconformidad no permite aprobarlo definitivamente. Atendiendo a los art 30 y 31 del Decret 564/1972 (modificado por D 297/2013) la ejecución de cualquier construcción, instalación (galas, antenas, aerogeneradores con palas, medios auxiliares como grúas o similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable de AESA.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

USOS GLOBALES NO LUCRATIVOS		Superficie mínima	
		%	m ²
2	Equipamientos públicos (SG)	3,55%	5.030
-	Equipamientos públicos locales	7,00%	9.924
-	Viano	25,00%	35.443
1	Espacios Libres	10,00%	14.177
Subtotal usos no lucrativos		45,55%	64.574

incluye los sistemas generales adscritos al Sector

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS lucrativos(fondo en gris)	Zona	Superficie m ²	TECHO EDIFICABLE m ² c	ALTURA		VIVIENDAS núm.
					plantas	m	
2	Equipamientos públicos (SG)	E-AS	5.030	8.048	3	12,00	
-	Equipamientos públicos locales	E-	9.924	15.878	3	12,00	
-	Residencia Unifamiliar	UF	87.032	20.110	2	6,00	
3	Residencia Plurifamiliar	VE	10.165	20.024	B+3+A	16,00+3,00	354
-	Secundario-Terciario		10.165	10.165			-
Subtotal usos lucrativos			54,45%	77.197			50.299
Total SECTOR 12 OEST			100,00%	141.771			74.225

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

**INICIATIVA PRIVADA
PLAN PARCIAL**

Programación:

2on CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

30,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² c/m ²)	0,3548
Densidad residencial máx. (núm. d'VIVIENDAS)	354
Densidad residencial máx. (VIVIENDAS/Ha)	25,00
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar)	-

Ordenanzas de referencia:

UF (unifamiliar) y EX (plurifamiliar) pudiendo desarrollarse como VE.

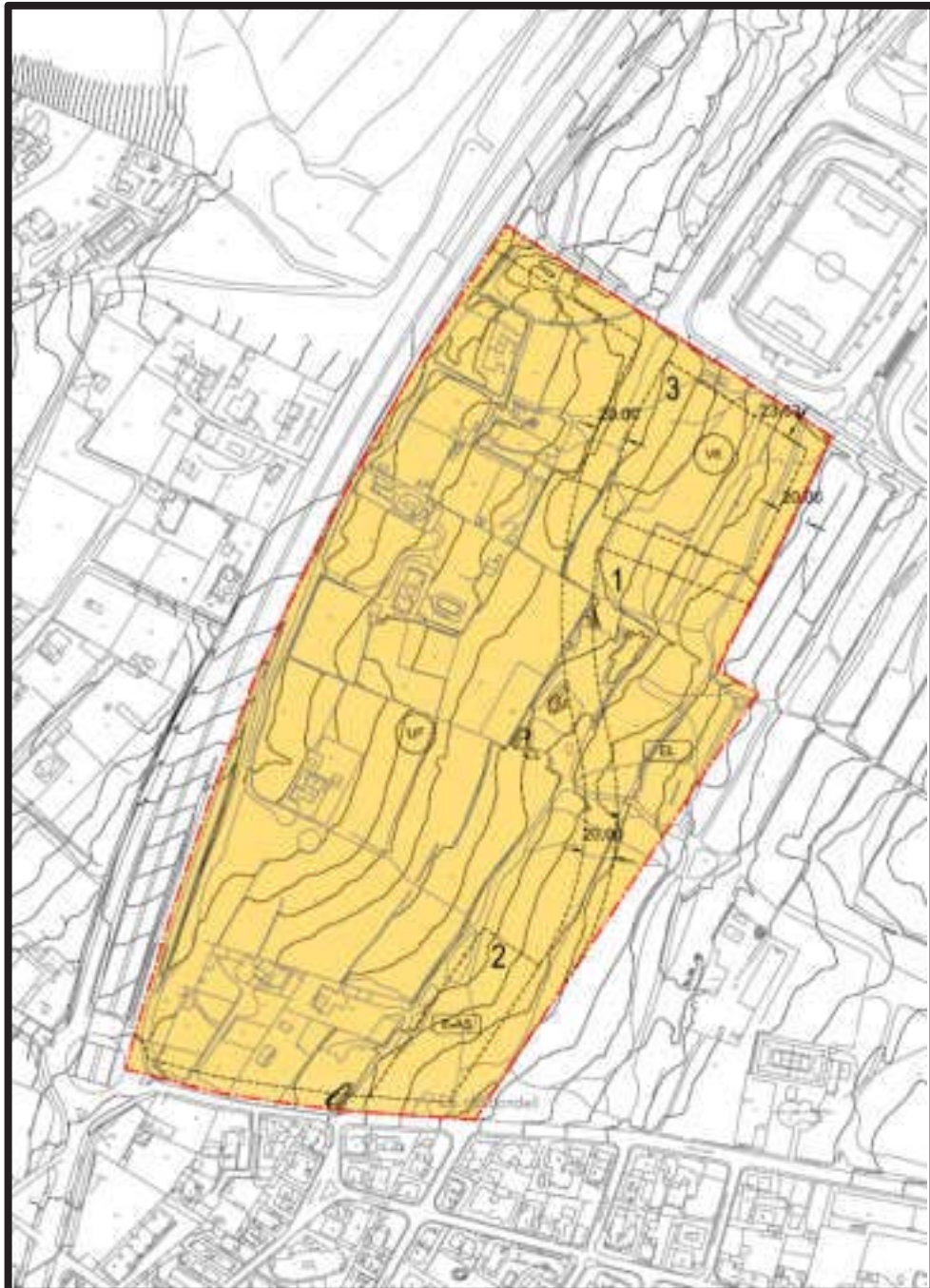
Uso global característico:

Residencia Unifamiliar (I) y Residencia Plurifamiliar (II)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable inedito	15,00%
-------------------------------------------	---------------

Afectación carreteras (prescripción del Consell): El ámbito del Plan Parcial Sector 12 Oest está afectado por el dominio público y por la zona de protección de la carretera EI-20, así como por las correspondientes servidumbres acústicas. Previamente a la aprobación y el inicio de su ejecución, los instrumentos urbanísticos de desarrollo deberán enviarse al Consell de Eivissa para que emita su correspondiente informe."



33. PLAN PARCIAL CAS MUT

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

La siguiente ficha urbanística se publica a efectos informativos y en el Plan parcial deben corregirse las superficies asignadas a los usos no lucrativos según lo establecido por la prescripción del acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Eivissa por parte de la CIOTUPHA.

FICHA DE PLAN PARCIAL

SECTOR CAS MUT

Situación	
Calle Cas Mut - Cala Llarga	Planos: 0.3.f 0.3.5

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación de los terrenos para uso residencial unifamiliar y de equipamiento, en coherencia con la UA Cas Mut.

Criterios de diseño y de ejecución:

El ámbito del Sector es discontinuo. La ordenación deberá establecer una continuidad con la UA Cas Mut. En el extremo oeste se sitúa una plaza de equipamiento público que singulariza la esquina de la calle cas Mut con Joan Enx Tàrrer, realzando la esquina como hito urbano, que podrá configurarse como mezcla de zona verde y equipamiento.

Un bulevar constituirá el espacio libre más emblemático del sector, constituyéndose en elemento vertebrador de toda la trama urbana, conectándolo con la UA Cas Mut. La tipología edificatoria lucrativa será de edificación aislada.

Ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. En aplicación de DA2a del RD 2591/1988, el Planeamiento de desarrollo se remitirá a la DGAC antes de su aprobación inicial. La falta de solicitud de informe preceptivo, así como el supuesto de discrepancia no permite aprobarlo definitivamente. Atendiendo a los art 30 y 37 del Decret 584/1972 (modificado por D 297/2013) la ejecución de cualquier construcción, instalación (pólos, antenas, aerogeneradores con palas, medios auxiliares como grúas o similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable de AESA.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

USOS GLOBALES NO lucrativos		Superficie mínima				
		%	m ²			
3	Equipamientos públicos	8,91%	5.708	incluye los sistemas generales adscritos al Sector		
-	Vialidad	14,96%	8.571			
1-2	Espacios Libres	10,00%	5.731			
Subtotal usos no lucrativos		33,87%	19.410			
núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS lucrativos(fondo en gris)	Zona	Superficie m ²	TECHO EDIFICABLE m ²	ALTURA plantas m	VIVIENDAS núm.
3	Equipamientos públicos	E-	5.708	8.173	2	8,00
4-11	Residencia Unifamiliar	UF	27.693	17.390	2	6,00
Subtotal usos lucrativos		66,13%	37.893	17.390		86
Total SECTOR CAS MUT		100,00%	57.303	25.562		

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
PLAN PARCIAL

Programación:

2º CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² /m ²)	0,3025
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	86
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha)	15,00
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar)	-

Ordenanzas de referencia:

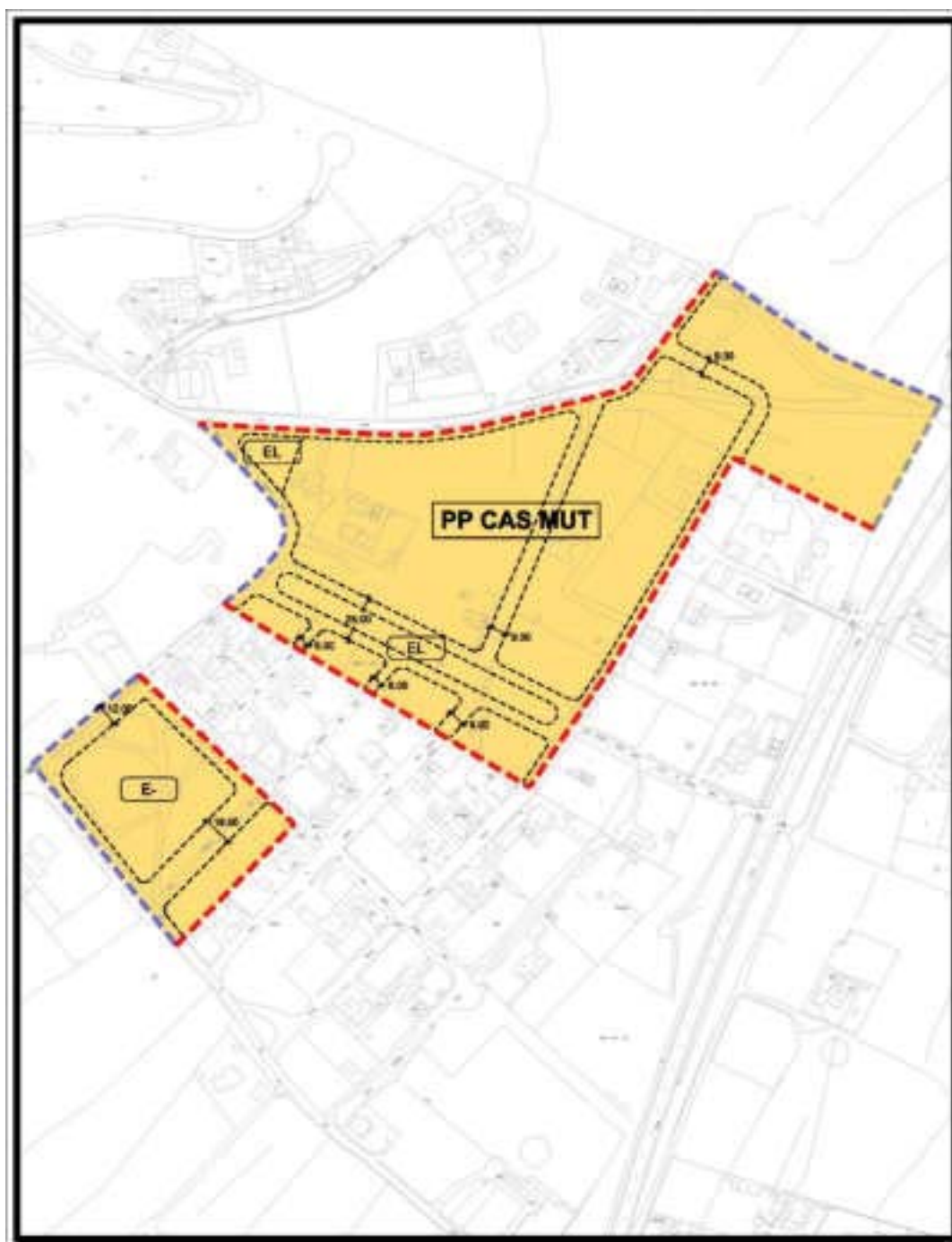
UF (unifamiliar) y E (equipamientos)

Uso global característico:

Residencia Unifamiliar (U)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje sobre techo edificable medio	15,00%
-----------------------------------------	--------



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

Son las siguientes:

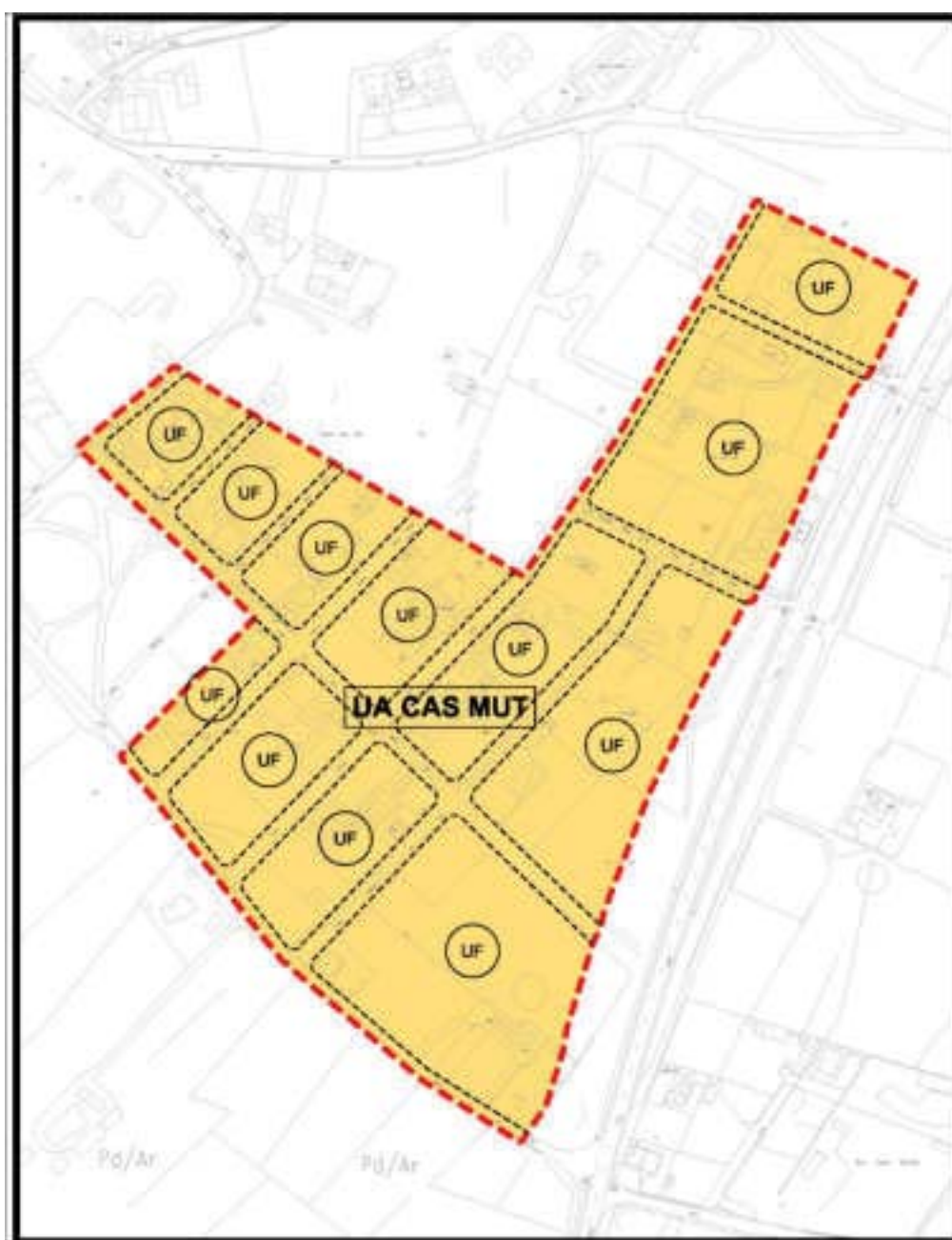
- 15 U.A. CAS MUT
- 40 P.U. PASEO MARÍTIMO
- 41 P.E.PUIG DELS MOLINS
- 42 P.E.PEATONALIZACION CENTRO
- 43 P.E.ES PRAT DE VILA
- 44 P.E.ES PRAT DE SES MONGES
- 45 P.E.ITINERARIOS PEATONALES
- 46 P.U. AVDA. DE LA PAU
- 47 P.E.AREA PORTUARIA
- 06 U.A. CA NA GLAUDIS
- 50 U.A. SUMINISTROS
- 51 U.A. ES POU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

15. UNIDAD DE ACTUACIÓN CAS MUT

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

En su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa respecto a la necesidad de reordenación de accesos para evitar situaciones de riesgo para la seguridad vial de la carretera EI-20.

Esta unidad de actuación ha quedado suspendida por el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Eivissa por parte de la CIOTUPHA por lo que no se publica su ficha urbanística. Su representación gráfica se publica a título meramente informativo.



40. PROYECTO DE URBANIZACIÓN "PASEO MARÍTIMO"

SITUACIÓN:

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

Longitud aproximada: 2.720 m

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

OBJETIVOS:

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

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

CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN

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

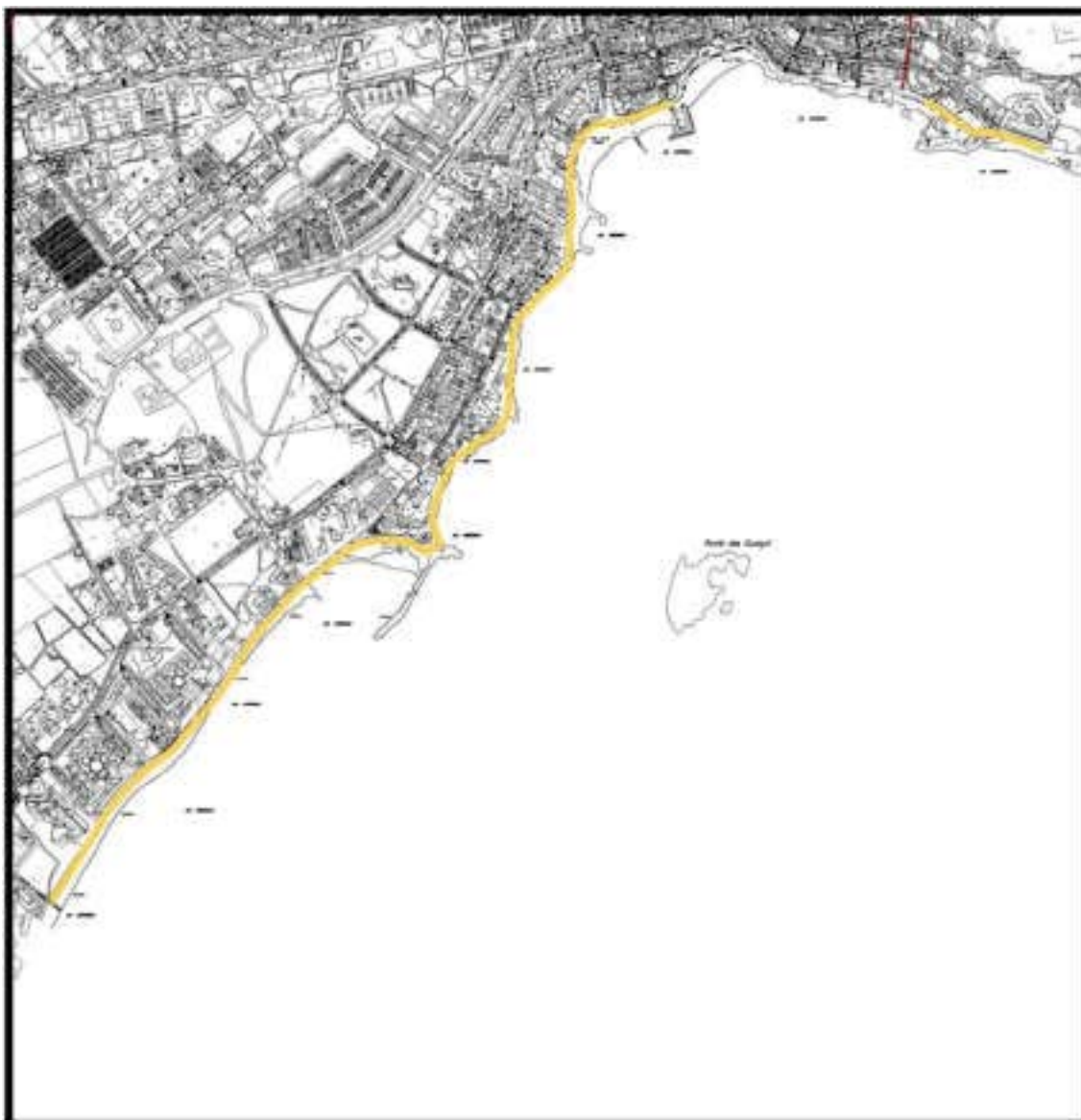
DESARROLLO:

INICIATIVA MUNICIPAL.

PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PROGRAMACIÓN:

1er CUATRIENIO

**PLATJA D'EN BOSSA - FIGUERETES**

0 500
ESCALA: 1/13000

**TALAMANCA**

41. PLAN ESPECIAL PUIG DES MOLINS

SITUACIÓN:

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

CLASES DE SUELO: Rústico y Urbano

OBJETIVOS:

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

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

USO CARACTERÍSTICO: Espacios libres/Socio/Cultural/Residencial

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

APROVECHAMIENTO LUCRATIVO PRIVADO: 100 %

CESIÓN AL AYUNTAMIENTO: 0 %

CRITERIOS PARA LA ORDENACIÓN:

ZONA ENTRE SA CAPELLETA Y LA MURALLA

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

NECRÓPOLIS

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

CIMA DEL PUIG DELS MOLINS

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

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

ES SOTO

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

ZONAS URBANAS CONSOLIDADAS POR EDIFICACIÓN

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

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

DESARROLLO:

INICIATIVA PÚBLICA. PLAN ESPECIAL. SISTEMA DE COOPERACIÓN

RÉGIMEN TRANSITORIO:

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

NOTA:**AFECCIÓN NORMATIVA SECTORIAL DE COSTAS**

Los usos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a lo dispuesto en el art 25 de la Ley de Costas, estando prohibido cualquier tipo de edificación, especialmente las destinadas a residencia o habitación.

En la zona de influencia se estará a lo dispuesto en el art 30 de la Ley de Costas en cuanto a la no formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

NOTA:

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

PE 41 - PUIG DELS MOLINS

Situación:

C/ Lucio Ocualcio - Ramon Mundaner

Plans:

O.3.10

Descripción, justificación y objetivos:

Ver página anterior.

Criterios de diseño y ejecución:

Ver página anterior.

Ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. En aplicación de DA2a del RD 2091/1998, el Planeamiento de desarrollo se remite a la DGAC antes de su aprobación inicial. La falta de solicitud de informe preceptivo, así como el supuesto de desconformidad no permite aprobarlo definitivamente. Atendiendo a los art 30 y 31 del Decret 584/1972 (modificado por D 297/2013) la ejecución de cualquier construcción, instalación (pala, antenas, aerogeneradores con pala, medidores auxiliares como grúas o similares) o plantación, requerirá acuerdo favorable de AESA.

En caso que las construcciones e instalaciones a realizar en el ámbito, incluyendo todos sus elementos (antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensor, carteles y remates decorativos), vulneren las Servidumbres Aeronáuticas, en la solicitud de informe a la DGAC se acompañará Estudio Aeronáutico suscrito por técnico competente que acredite, a juicio de AESA y previo al informe técnico del gestor aeroportuario, que no se compromete la seguridad ni la regularidad de las operaciones de las aeronaves.

El aprovechamiento susceptible de materializarse será el definido por el Plan General de acuerdo con la legislación urbanística. El informe del Ministerio de Fomento no generará, en el caso de disminución del aprovechamiento, ningún tipo de derecho indemnizatorio por parte del Ministerio ni del gestor aeroportuario ni del prestador de los servicios de navegación aérea.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima	
		%	m ²
-	Equipamientos públicos:		
-	Red Viana		
-	Infraestructuras		
-	Espacios Libres		
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS			

(donde en gris: usos lucrativos)

Usos en gris: usos lucrativos								
núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS(fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS núm.	TECHO EDIFICABLE m2cm2 m2c		ALTURA plantas m	
-	VIV. PLURIFAMILIAR / UNIFAMILIAR			160		28.000	3	10.00
Subtotal usos lucrativos:				160		28.000		

S.U. ordenado específicamente por el Plan Especial	17,68%	38.468
Zona de Respeto al Suelo urbano	40,27%	87.647
Suelo Rústico	42,05%	91.519
TOTAL ÁMBITO DEL PLAN ESPECIAL	100,00%	217.633

28.000

Sistema de actuación:

COOPERACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA
PLAN ESPECIAL

Programación:

2º CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² c/m ²)	0,7279
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	160
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha)	41,58
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar)	-

Ordenanzas de referencia:

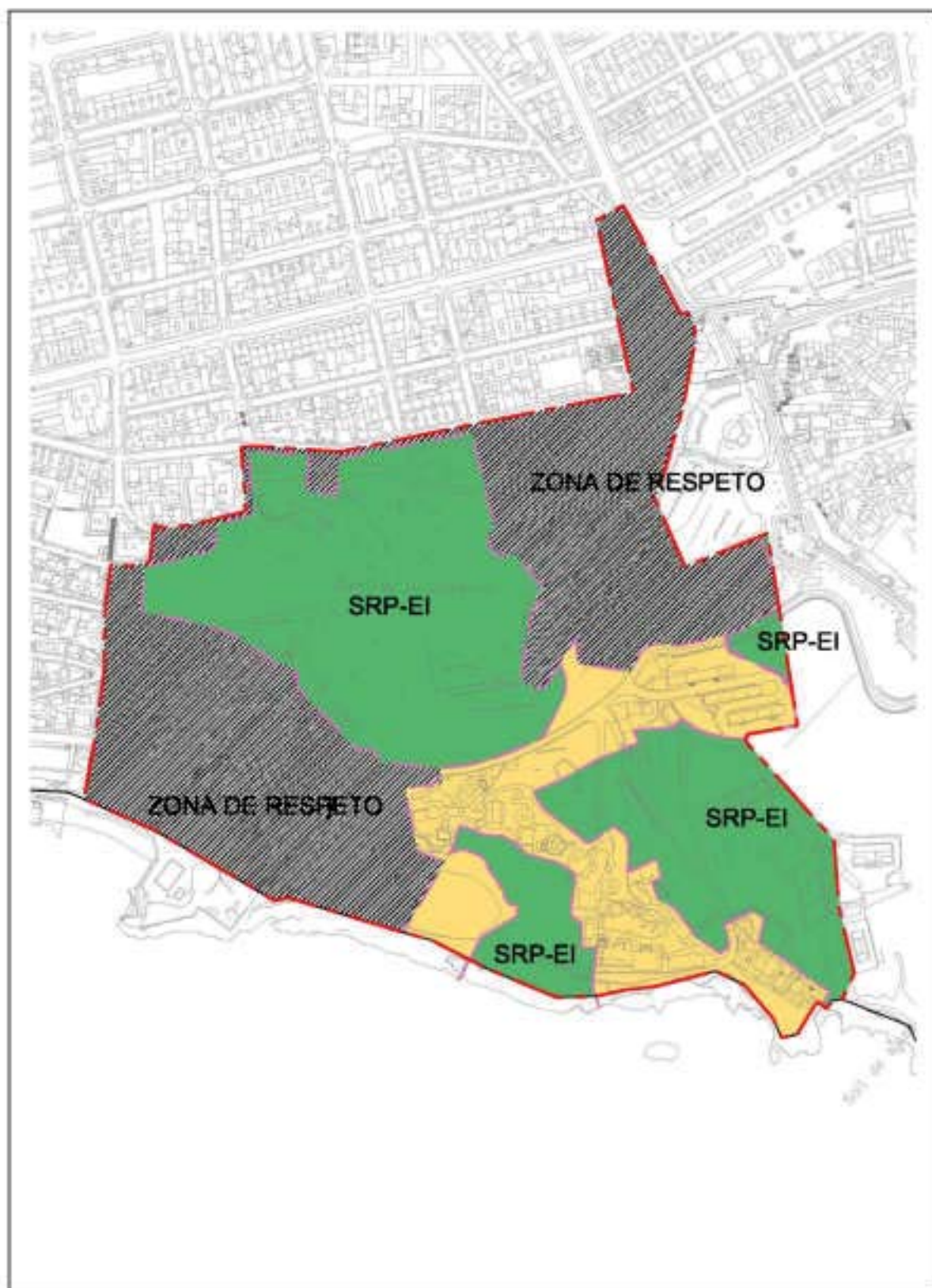
EO (Plurifamiliar aislada), UF (Unifamiliar)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable	0,00%
-----------------------------------------	-------



42. PROYECTO URBANIZACIÓN "PEATONALIZACIÓN DEL ENSANCHE"

SITUACIÓN:

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

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

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

OBJETIVOS:

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

CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN

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

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

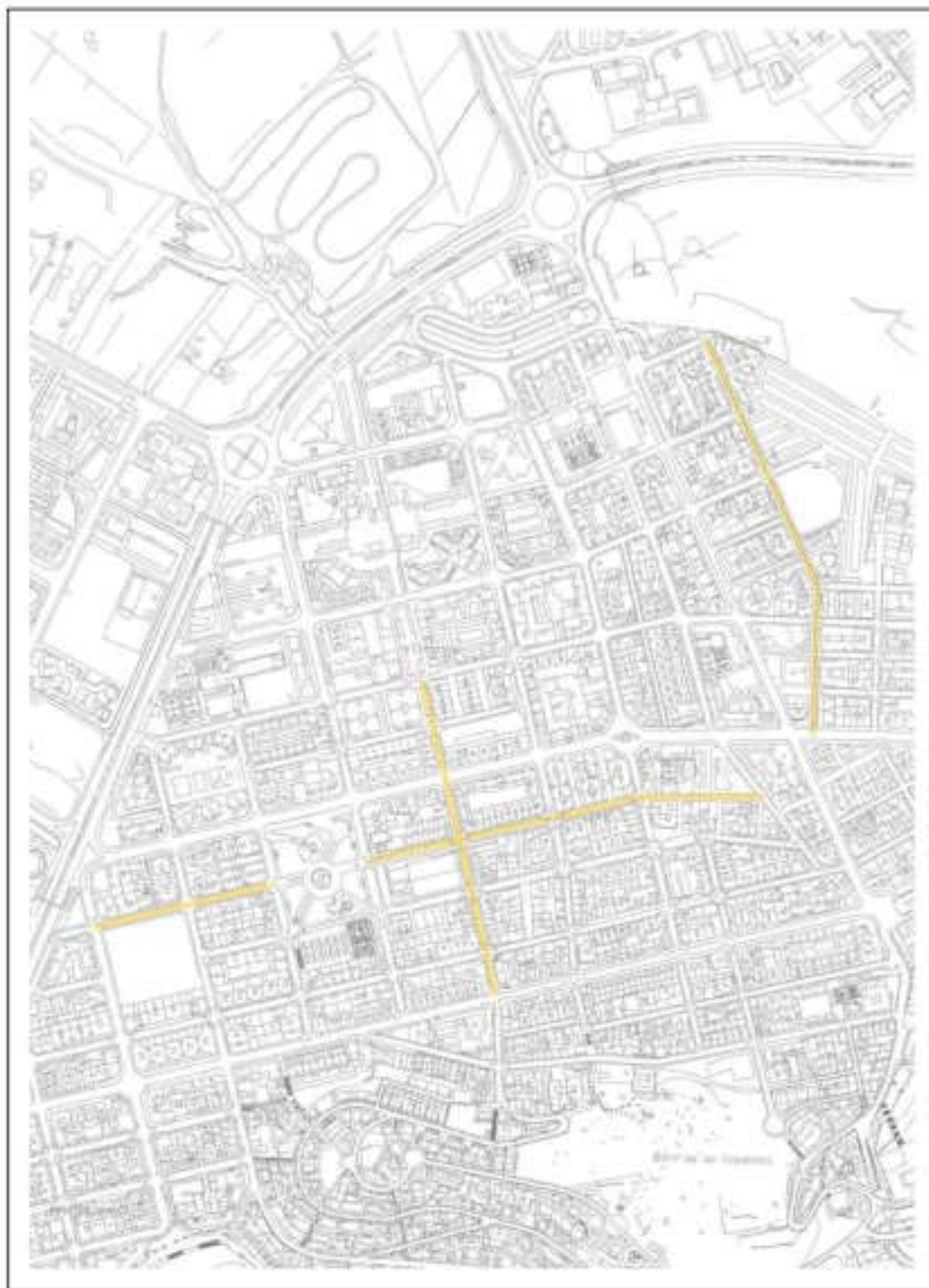
DESARROLLO:

INICIATIVA MUNICIPAL

PROYECTO DE URBANIZACIÓN (distintas fases o proyectos)

PROGRAMACIÓN:

2º CUATRIENIO



43. PLAN ESPECIAL ES PRAT DE VILA

FICHA DE PLAN ESPECIAL

43 - ES PRAT DE VILA

Situación:

Avenida de Santa Eulària - Avenida de la Pau - Carril d'en Murtres

Plano:

0.3.9

Descripción, justificación y objetivos:

El objetivo en la actuación sobre estas tierras es la conservación, protección y recuperación de este espacio manteniendo su carácter natural / agrario / etnológico y sin perjuicio de su función como espacio libre de uso y dominio público de Sistema General.

Ver la justificación en capítulo de la Memoria de Ordenación dedicado a este actuación. Se priorizarán actuaciones encaminadas al mantenimiento e incremento de humedales, promoción de la vegetación y la fauna autóctona, la recuperación como humedales de las riberas posteriores a 1925 y la retirada de ruinas y basuras.

Criterios de diseño y ejecución:

Se deberán ocupar los canales y organización agrícola de los cultivos hídricos mediante su actualización al día de hoy. El Plan Especial determinará los posibles usos de carácter público a establecer en el ámbito (equipamientos, itinerarios peatonales e infraestructuras) necesarios.

En particular, deben contemplarse los usos de huertos urbanos, viveros, usos medioambientales, sin perjuicio y en consonancia con el carácter y la función principal como espacio de uso y dominio público al servicio de la ciudadanía y de la conservación del paisaje abierto tradicional de este lugar. Se priorizarán propuestas encaminadas al sostenimiento de las líneas aéreas existentes.

Ámbito afectado por Zona de influencia de la Ley de Costas: En virtud del art 30 de la Ley, la ordenación de la edificación evitará pendientes arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

uso	USOS NO LUCRATIVOS	%	Superficie
...	Equipamientos públicos	...	...
...	Red Viaria	...	...
...	Espacios libres	100,00%	160.502
	Subtotal USOS NO LUCRATIVOS	100,00%	160.502

Sistema general de espacios libres

uso	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE	VIVIENDAS	TECHO EDIFICABLE	ALTURA
...	EQUIPAMENTOS	...	...	...	...	...
	Subtotal usos lucrativos	0,00%	0	0	0	0
	Total actuación	100,00%	160.502			

Sistema de actuación:

EXPROPIACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA
PLAN ESPECIAL

Programación:

ter CUATRENIUM

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad máxima (m²/m²)Densidad residencial máxima (p/m² viviendas)

Densidad residencial máxima (viviendas/ha)

Índice intensidad turística (plazas/m² solar)

Ordenanza de referencia:

EI (Espacios libres públicos), E (Equipamientos)

Uso global característico:

Espacios Libres (DL), Rural (RI)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje máximo sobre techo edificable

0,00%

Los artículos 105.4 del PHIB 2015 (que establece que deben elaborarse los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes), así como las prohibiciones de usos del artículo 108 del citado Plan Hidrológico y las limitaciones de usos definidas en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico (sobre todo los artículos 14 bis y 126 ter), siempre en función de los resultados de los estudios anteriores y según el período de retorno, son aplicables a esta actuación urbanística ya que se encuentra total o parcialmente en terrenos inundables.

Dado que esta UA está afectada por la reserva viaria del PDSCE, en su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa.



44. PLAN ESPECIAL ES PRAT DE SES MONGES

FICHA DE PLAN ESPECIAL

44 - ES PRAT DE SES MONGES

Situación:

Carri d' ses Faltes, Talamanca

Plana:

O.3.11

O.3.12

Descripción, justificación y objetivos:

El objetivo de la actuación sobre estas áreas es la conservación, protección y recuperación de este espacio, manteniendo su carácter natural / agrícola.

Este espacio forma parte del ámbito del Plan Especial que el Consell Insular ha promovido en terrenos situados en los municipios de Eivissa y Santa Eulària.

Criterios de diseño y ejecución:

Si así lo establece el Plan Especial, frente a la A: E d'Agost (terrenos del antiguo Polígono 18), se podrán implantar equipamientos públicos. El Plan especial deberá incluir, entre otras actuaciones, la retirada de escombros con el objetivo de recuperar superficies de humedal en las zonas cartografiadas como "Relieve posterior al año 1985" que aparecen en el mapa "EIM702: Ses Faltes de Vila y Talamanca".

Completar el itinerario peatonal / ciclista que permita un recorrido total de la costa, en continuidad con lo que se prevé en la actuación del Passeig Marítim. Mejorar la imagen visual de la playa de Talamanca reduciendo la antropización.

Se podrá implantar un aparcamiento público para visitantes y un centro de interpretación en la franja de suelo urbano paralela a la A: E d'Agost y C/ Alhauet incluida dentro del ámbito de Plan Especial. Se priorizarán propuestas encaminadas al sostenimiento de las áreas aéreas existentes.

Ámbito afectado por Servidumbre de protección del art 25 de la Ley de Costas, estando prohibido cualquier tipo de edificación, especialmente las destinadas a residencia o habitación. Las edificaciones existentes cumplirán con lo dispuesto en la DT4a de la Ley de Costas. También está afectado por la Zona de influencia de la Ley de Costas, en virtud del art 20 de la Ley, la ordenación de la edificación estará sujeta a pautas arquitectónicas o acumulación de volúmenes. El Plan Especial se enviará a la Dir. Gen. de Sostenibilidad de la costa y el Mar adjunto de la Demarcación de Costas de las Illes Balears.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

uso parcial	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima	
		%	m ²
-	Equipamientos públicos	0,16%	500
-	Aparcamientos	0,71%	2.200
-	Red Viena	7,80%	5.600
1	Espacios Libres	91,34%	303.273
	Subtotal USOS NO LUCRATIVOS	100,00%	311.673

uso parcial	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS nº/m ²	TECHO EDIFICABLE m ² /m ²	ALTURA plantas	m
	EQUIPAMENTS	E	500	0	0,00	0,00	4,00
	Subtotal usos lucrativos	0,00%	0	0	0	0	0
	Total actuación	100,00%	311.673				400

Sistema de actuación:

EXPROPIACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA
PLAN ESPECIAL

Programación:

ter CUATRENIUM

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² /m ²)	-
Densidad residencial máx. (nº/m ² viviendas)	-
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	-
Índice intensidad lumínica (luxes/m ² solar)	-

Ordenanzas de referencia:

EI (Espacios Libres públicos), E (Equipamientos)

Uso global característico:

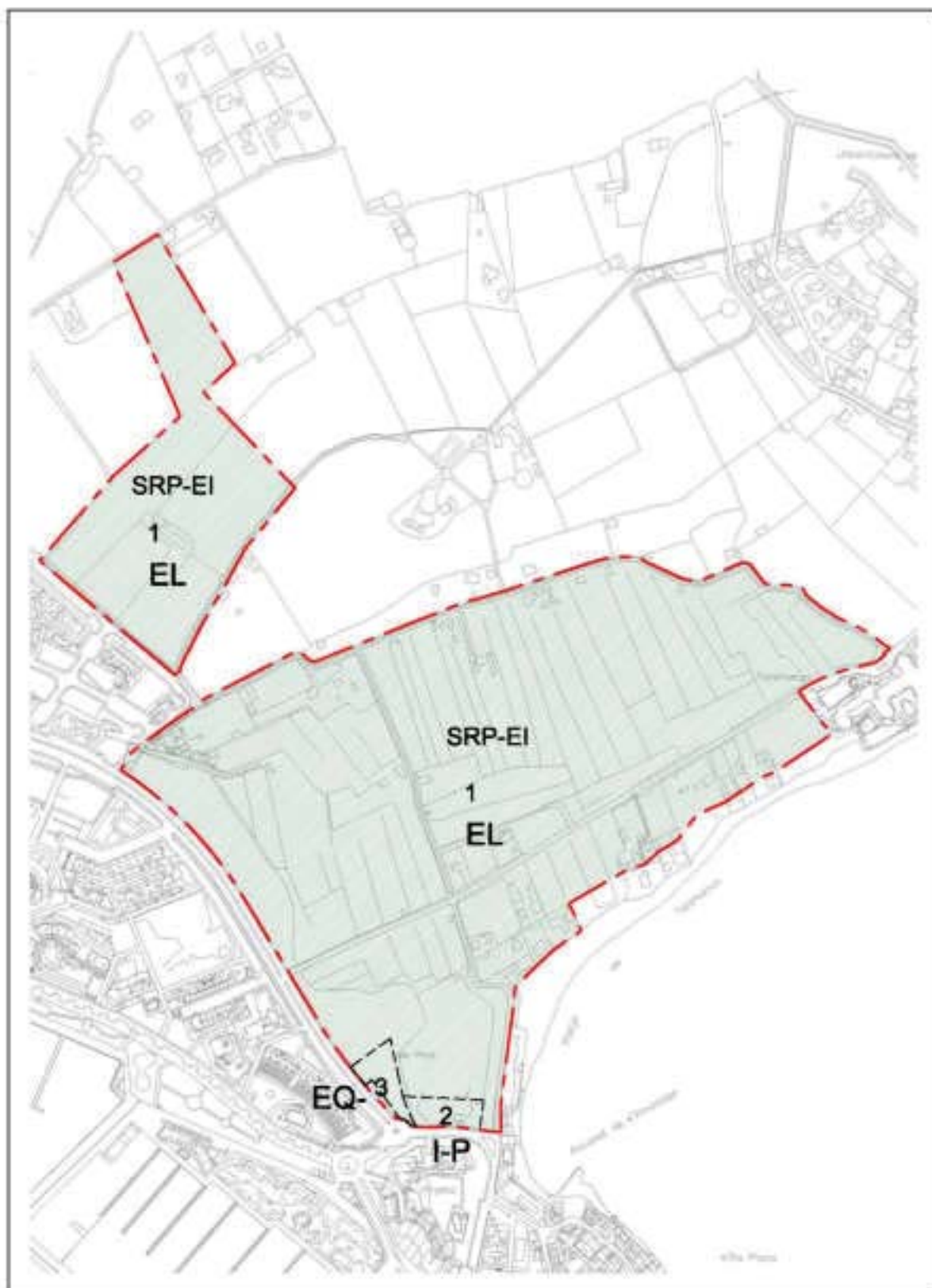
Rural (R)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable

0,00%

Los artículos 105.4 del PHIB 2015 (que establece que deben elaborarse los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes), así como las prohibiciones de usos del artículo 108 del citado Plan Hidrológico y las limitaciones de usos definidas en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico (sobre todo los artículos 14 bis y 126 ter), siempre en función de los resultados de los estudios anteriores y según el período de retorno, son aplicables a esta actuación urbanística ya que se encuentra total o parcialmente en terrenos inundables.



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

Caminos y sendas existentes en suelo urbano seleccionadas y otras que los completen y que transcurran por suelo rústico.
Recorrido aproximado de 3.548 m

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

OBJETIVOS

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

CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN:

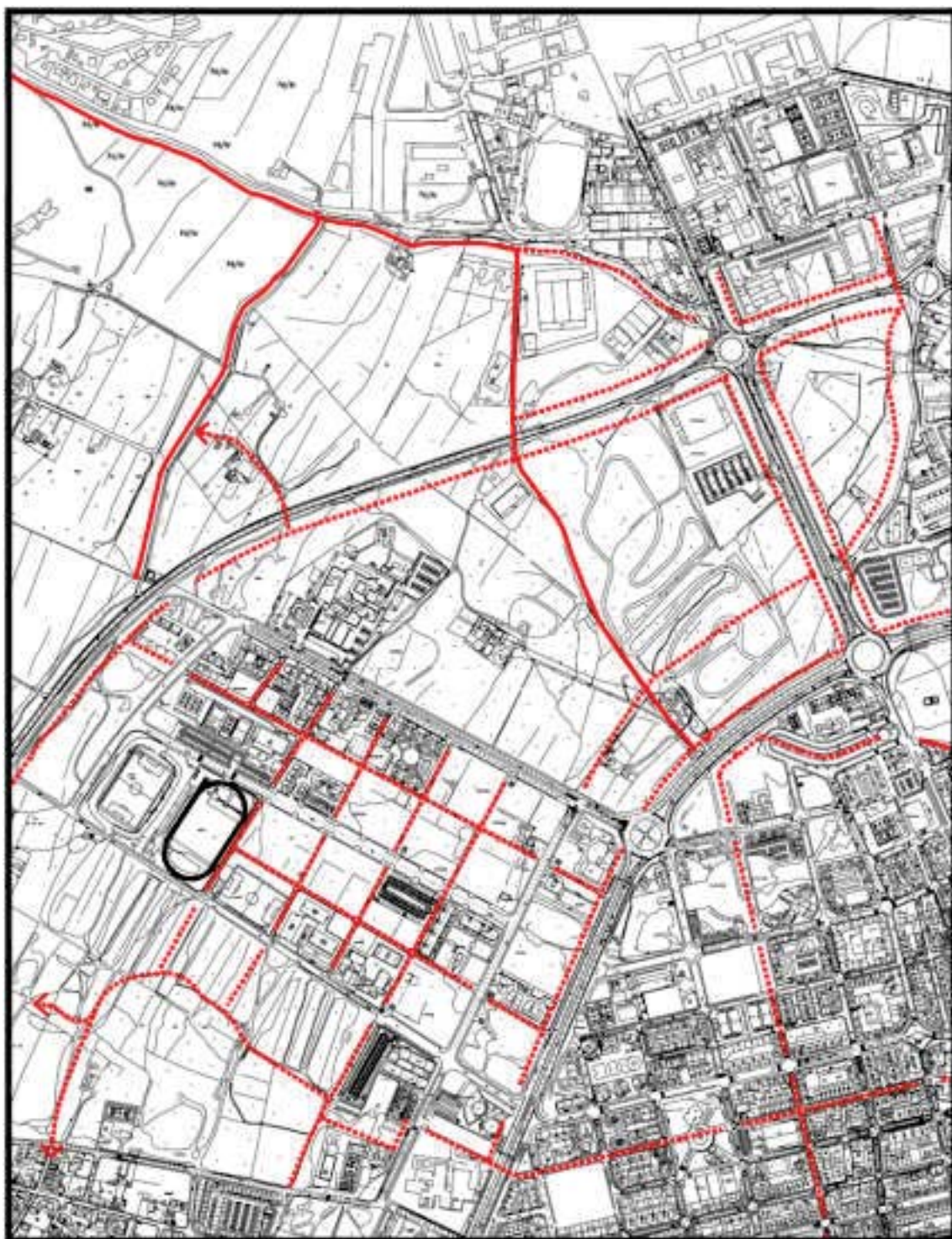
Las sendas o caminos tendrán una sección tipo de cuatro metros, de los cuales se reservan 2,0 m para implantar un carril bici y el resto para paseo para los peatones. Cuando haya más anchura podrá preverse arbolado de alineación y/o jardinería. El esquema de los trazados de la lámina adjunta tiene carácter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

DESARROLLO:

INICIATIVA MUNICIPAL.
PLAN ESPECIAL.

PROGRAMACIÓN:

2º CUATRIENIO



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

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

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

CLASE DE SUELO: Urbano / Sistema General

OBJETIVOS:

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

CRITERIOS PARA LA ACTUACIÓN:

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

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

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

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

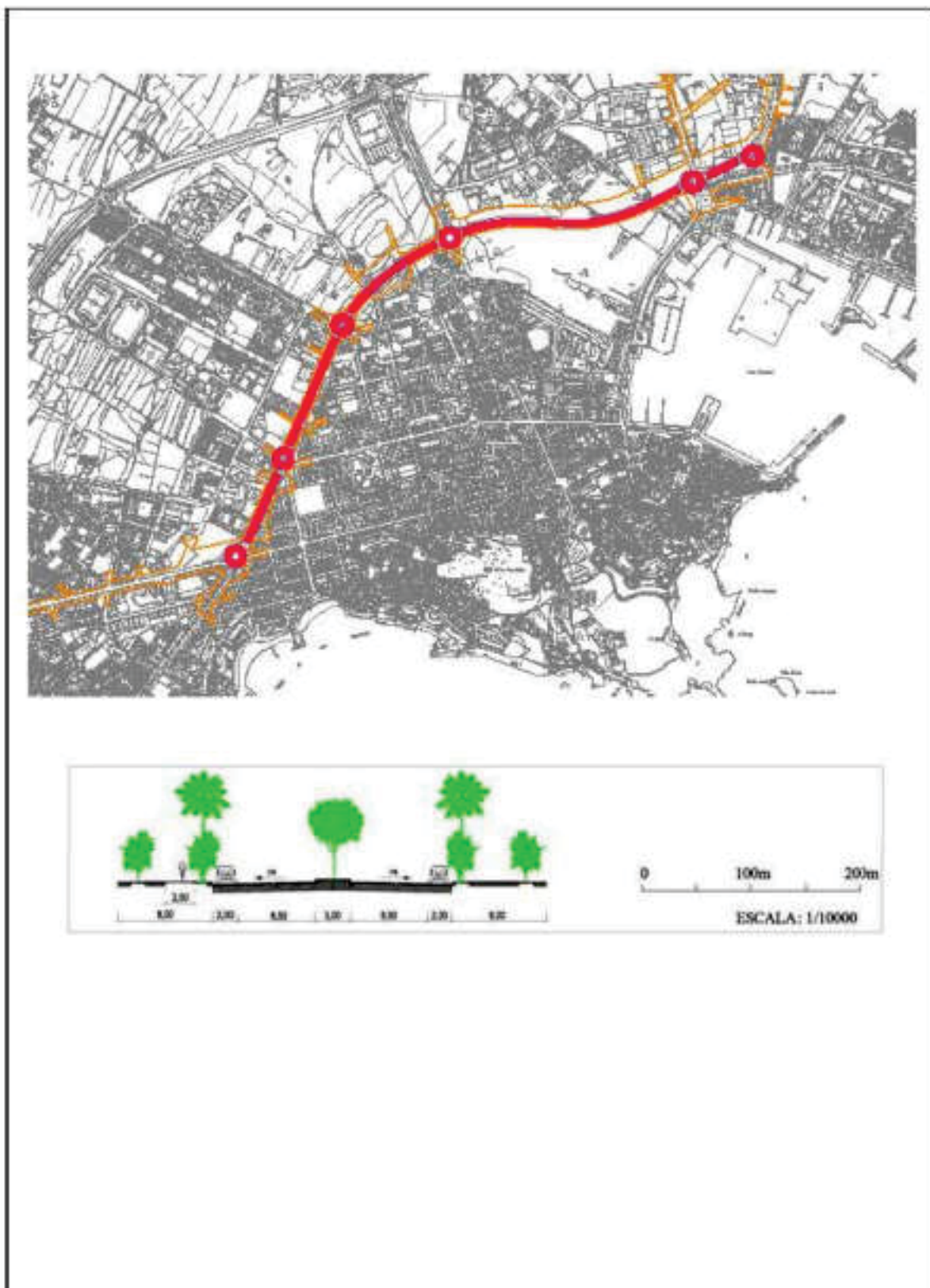
DESARROLLO:

INICIATIVA MUNICIPAL
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

PROGRAMACIÓN:

1er CUATRIENIO

Dado que esta UA está afectada por la reserva viaria del PDSCE, en su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa.



47. PLAN ESPECIAL ÁREA PORTUARIA

SITUACIÓN:

Comprende la actual zona portuaria configurada en la última década, teniendo en cuenta el actual Muelle des Botafoc, su dique de abrigo y la zona del Faro des Botafoc. El ámbito tiene una superficie aproximada de 358.000m² (35,8 Ha).

CLASE DE SUELO: Urbano / Sistema General (S.G.)

OBJETIVOS:

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

NOTA:

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

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

Por su condición de puerto de Interés General se estará a lo dispuesto en el *RDL 2/2011, de 5 septiembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Puertos del Estado y de la Marina Mercante*, y de manera subsidiaria en la normativa de Costas. El Plan Especial debe remitirse a la Dirección General de Costas para la emisión de informe correspondiente en virtud del artículo 117 de la Ley de Costas.

Ni en la documentación gráfica ni en la escrita del PGOU pueden entenderse incluidas determinaciones sobre la explotación portuaria que, en su caso, se recogerán normativamente en las herramientas legalmente previstas al efecto: Delimitación de Espacios y Usos Portuarios y Plan Especial.

USO GLOBAL: Comunicaciones e Infraestructuras

USO CARACTERÍSTICO: Infraestructuras del Transporte (I-T)

CRITERIOS RECOMENDADOS PARA LA ACTUACIÓN:

Estos criterios se debatirán durante la redacción del Plan Especial de Ordenación de la zona portuaria:

- Configurar una zona portuaria equilibrada, en diversas Áreas caracterizadas por la Delimitación de Usos y Espacio portuario.
- Consolidación y regulación del aprovechamiento edificatorio y urbanístico del Puerto. Determinación de parámetros y usos urbanísticos por Áreas.
- Modernización, mejora y remodelación de las instalaciones náutico-deportivas
- Reestructuración y localización del tránsito marítimo Eivissa-Formentera. Nueva Terminal de pasajeros.

- Ejecutar la nueva Terminal de Pasajeros y Mercancías de interés general. Optimizar la zona portuaria del muelle des Botafoç.
- Reducción del impacto ambiental de las concesiones náuticas-deportivas.
- Mejora de la accesibilidad e interacción ciudad-Puerto. Incremento de la permeabilidad y acceso desde la ciudad hasta la lámina de agua.
- Potenciar una movilidad sostenible tanto en el interior de la zona portuaria como en su relación con el conjunto de vías urbanas. Priorizar el carril-bici, analizar la viabilidad de transporte marítimo entre las Áreas del puerto. Creación de aparcamientos para cumplir con la dotación mínima exigible.
- Nuevo edificio de Cofradía de pescadores y zona de Varadero.
- Incorporación de la zona del Faro des Botafoç a la ordenación urbana portuaria, promoviendo su rehabilitación y una regulación de usos.
- Prohibición de nuevos usos destinados a discotecas, salas de fiesta o similares.

El aprovechamiento urbanístico y la ordenación volumétrica se determinará en el Plan Especial de Ordenación y, si así procediese, mediante Estudios de Detalle* en cumplimiento de la Ley urbanística autonómica y el Reglamento de Planeamiento de 1978.

En todo caso se deberá cumplir con las siguientes limitaciones:

- edificabilidad bruta del ámbito: a determinar en el Plan Especial
- Ocupación màx del ámbito: a determinar en el Plan Especial
- Altura reguladora màx: (3 plantes - 13 metros)**

NOTAS: (*) Es posible que determinados (o todos) terrenos/Áreas de la zona portuaria no requieran de Estudio de Detalle por no ser ocupados por edificaciones.

(**) Altura recomendada en el desarrollo del Plan Especial.

DESARROLLO:

GESTIÓN: Pública (Autoridad Portuaria de Balears)

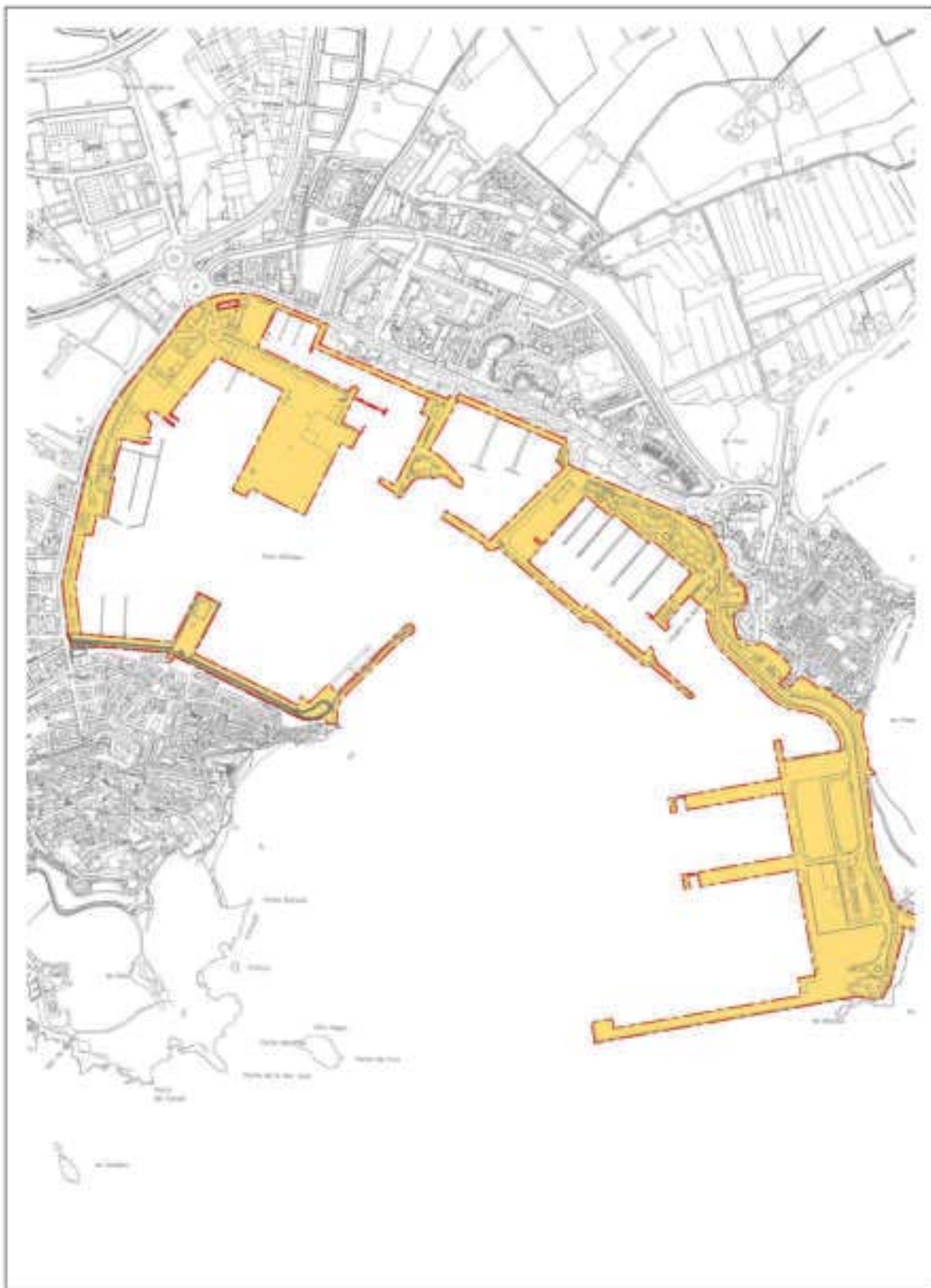
INSTRUMENTOS: Plan Especial - Estudio de Detalle *

PROGRAMACIÓN:

2º CUATRIENIO

NOTA:

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)



06. UNIDAD DE ACTUACIÓN CA NA GLAUDIS

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

Prescripción medioambiental (Acuerdo de la CMAIB de fecha 28 de marzo de 2019):

a) realizar una evaluación previa de la incidencia ecológica de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 del RD 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH),

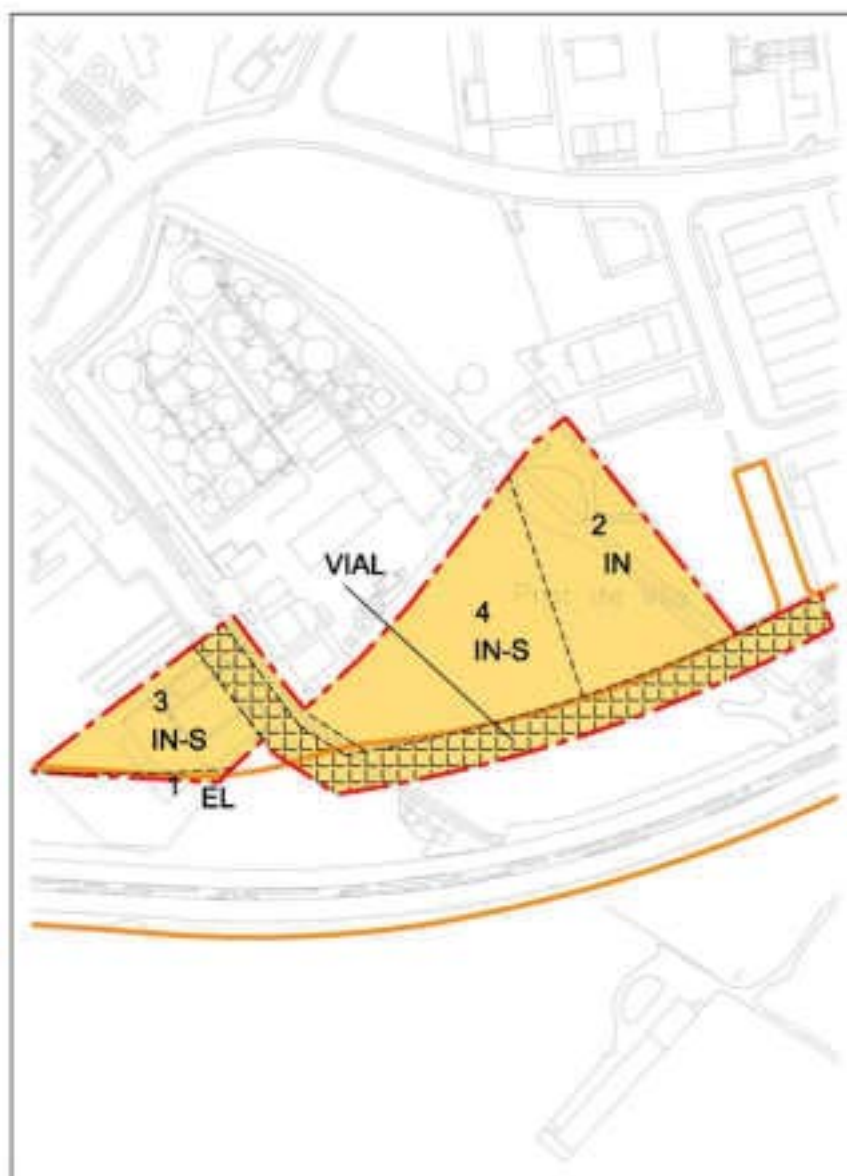
b) Realizar una propuesta de compensación de la superficie afectada por las zonas húmedas del PHIB con la restauración de una zona degradada y la creación de un nuevo humedal que se conecta con el espacio principal de acuerdo con lo establecido en el artículo 95.3 de la normativa del PHIB 2015.

Mientras no se cumplan estos dos requisitos, la UA no podrá iniciar su gestión.

Los artículos 105.4 del PHIB 2015 (que establece que deben elaborarse los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes), así como las prohibiciones de usos del artículo 108 del citado Plan Hidrológico y las limitaciones de usos definidas en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico (sobre todo los artículos 14 bis y 126 ter), siempre en función de los resultados de los estudios anteriores y según el período de retorno, son aplicables a esta actuación urbanística ya que se encuentra total o parcialmente en terrenos inundables.

Dado que esta UA está afectada por la reserva viaria del PDSCE, en su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa.

Esta unidad de actuación ha quedado suspendida por el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Eivissa por parte de la CIOTUPHA por lo que no se publica su ficha urbanística. Su representación gráfica se publica a título meramente indicativo.



50. UNIDAD DE ACTUACIÓN SUMINISTROS

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 50 - SUMINISTROS

Situación:

Avenida de Sant Joan de Labritja, 25-28

Plano:

O.3.8

Descripción, justificación y objetivos:

El objetivo de la UA es la obtención de la franja correspondiente al espacio libre público frente a la Av. de Sant Joan de Labritja

También incluye una cesión para el Sistema General de viano.

Criterios de diseño y ejecución:

La parte de la cesión al dominio público que se destina a Red Viana puede variar en función del proyecto concreto de enlace hacia el Puerto del Botafoc

El diseño se adaptará a los criterios municipales de urbanización

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas; en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m ²
-	Equipamientos públicos	0,00%	
-	Red Viana	2,00%	284
-	Infraestructuras	0,00%	
+	Espacios Libres	8,61%	1.225
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		10,61%	1.509

Sistema general viano

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS núm.	TECHO EDIFICABLE m ² c/m ²	m ² c	AL TURA (fondo en gris: usos lucrativos)	
2	TERCARIO	II	12.717		1,00	12.717	plantas	m
	Subtotal usos lucrativos:	89,39%	12.717	0	1,00	12.717	2	10,00

Total actuación	100,00%	14.226
-----------------	---------	--------

12.717

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

1er CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² c/m ²)	0,8939
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	0
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	0,00
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar)	-

Ordenanzas de referencia:

IN (Industria), EL (Espacios Libres públicos)

Uso global característico:

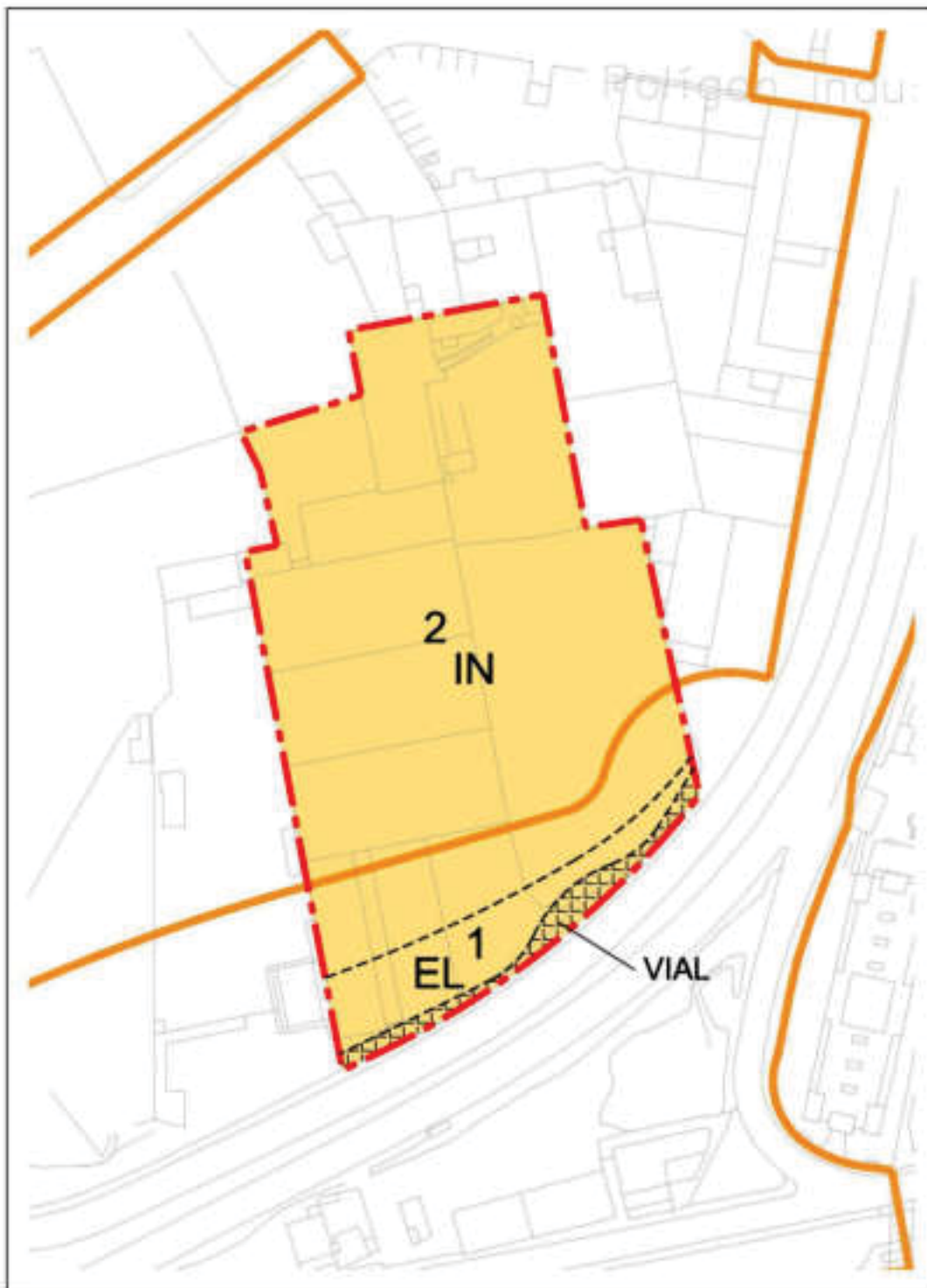
Secundario (IV)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable	0,00%
-----------------------------------------	-------

Los artículos 105.4 del PHIB 2015 (que establece que deben elaborarse los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes), así como las prohibiciones de usos del artículo 108 del citado Plan Hidrológico y las limitaciones de usos definidas en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico (sobre todo los artículos 14 bis y 126 ter), siempre en función de los resultados de los estudios anteriores y según el período de retorno, son aplicables a esta actuación urbanística ya que se encuentra total o parcialmente en terrenos inundables.

Dado que esta UA está afectada por la reserva viaria del PDSCE, en su tramitación será necesario obtener informe del Servicio de Infraestructuras Viarias del Consell de Eivissa.



51. UNIDAD DE ACTUACIÓN ES POU SANT

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 51 - ES POU SANT

Situación:

Ayda, de la Pau, calles Albarca, Es Cubeils y Es Freus

Plano **0.3.5**

Descripción, justificación y objetivos:

Ordenación de volúmenes y distribución de la ubicación de los usos residencial y comercial

Definición de las alineaciones señaladas en el plano de ordenación y ejecución de la dotación de servicios que fide

Criterios de diseño y ejecución:

La inclusión del espacio libre público lo es a los efectos de su ejecución, dado que ya es de titularidad municipal

El uso comercial se desarrollará en edificio(s) de uso exclusivo (situaciones 3 ó 4) y no podrá representar más del 50% de la superficie construida del ámbito

Las restantes condiciones de edificación y de compatibilización de usos serán las correspondientes a la zona EO-P10 (vivienda plurifamiliar aislada del antiguo Polígono 10)

Al tratarse de una actuación de reordenación puntual (alineaciones) en suelo urbano, no procede ninguna cesión de aprovechamiento lucrativo a la administración

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

USOS NO LUCRATIVOS		Superficie mínima	
		%	m2
-	Equipamientos públicos	0,00%	0
-	Red Viaria	3,47%	426
+	Espacios Libres	12,65%	1.566
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		16,12%	1.992

incluye los sistemas generales adscritos al ámbito de gestión

num. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS nºm.	TECHO EDIFICABLE		ALTURA	
					m2c/m2	m2c	plantas	m
2	servicios (5.1 Comercial)	VE	5.159		1,00	5.159	3	13,00
	VIV. PLURIFAMILIAR		5.159	51	1,00	5.159	5	16,00
Subtotal usos lucrativos		83,88%	10.317	51		10.317		
Total actuación		100,00%	12.300			10.317		

NOTA: La 11.R. se puede aplicar a toda la manzana si no se desarrolla el uso comercial

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

FUERA DE PROGRAMA (*)

(*) susceptible desarrollo 2º categoría

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	0,8368
Densidad residencial máx. (nºm. viviendas)	51
Índice d'edificabilidad residencial (m2 solar/hab)	100,00
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

EO-P10 (Residencia Plurifamiliar), pudiéndose desarrollar como VE (volumen específico)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable: 0,00%



52. ACTUACIÓN AISLADA MIRADOR

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 52 - MIRADOR

Situación:

Calle Lucio Oculacio, 40-44

Plano:

O.3.10

Descripción, justificación y objetivos:

Obtención de un espacio libre público en un punto singular con perspectivas abiertas sobre el mar, constituyendo un mirador público. Aprovechamiento de la oportunidad de la existencia de este espacio sin edificar ni estar transformado.

Enfatizar el vial de enlace entre las calles Lucio Oculacio y Ramon Muntaner.

Criterios de diseño y ejecución:

Maximización de las oportunidades visuales de la parcela. Tratamiento de la parcela como un gran mirador público sobre el mar y el paisaje abierto.

La expropiación sólo afectará a las superficies que todavía no han sido objeto de la obligación de cesión viaria al Ayuntamiento.

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas; en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
-	Equipamientos públicos	0,00%	0
-	Red Viaria	20,30%	453
1	Espacios Libres	79,70%	1.778
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		100,00%	2.231

Se trata de un tramo de vial existente, todavía no ejecutado

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS núm.	TECHO EDIFICABLE m2c/m2	m2c	ALTURA plantas	m
	Subtotal usos lucrativos	0,00%	0	0		0		
	Total actuación	100,00%	2.231			0		

Sistema de actuación:

EXPROPIACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PÚBLICA
PROYECTO DE URBANIZACIÓN

Programación:

2º CUATRIENIO

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	-
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	-
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha)	-
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

EL (Espacios Libres públicos)

Uso global característico:

Espacios Libres (IX)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable	0,00%
-----------------------------------------	-------



53. UNIDAD DE ACTUACIÓN XALOC

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 53 - XALOC

Situación:

Calle Xaloc (antiguo Polígono 16)	Plano	0.3.12
-----------------------------------	-------	---------------

Descripción, justificación y objetivos:

Reordenación de la forma de un espacio público para dotarlo de mayor funcionalidad urbana y accesibilidad, conectándolo con las calles dels Sureds y de la Barra, ampliando perspectiva y efectivamente hacia el este la zona verde pública limitada por las calles Malvens, de la Barra, Xaloc y dels Daus.

La actual forma trapezoidal del espacio libre, con ángulos agudos, dificulta su uso y mantenimiento; así como su visibilidad y accesibilidad.

Criterios de diseño y ejecución:

Se dispondrá el Espacio Libre como una franja rectangular, continua y paralela a la calle Xaloc. Se redactará un proyecto de reparcelación que mantenga las superficies respectivas de las cuatro parcelas afectadas.

EL Espacio Libre resultante se deberá urbanizar en relación con la calle Xaloc. Dispondrá de arbolado y sombra y parques suficientes para conceptualizar el espacio libre como zona verde.

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas; en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m ²
-	Equipamientos públicos	0,00%	0
-	Red Viana	0,00%	0
1	Espacios Libres	8,25%	720
Subtotal USOS NO LUCRATIVOS		8,25%	720

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m ²	VIVIENDAS núm.	TECHO EDIFICABLE m ² /cin ²	m ² c	ALTURA plantas	m
2	Vivienda plurifamiliar - VPO	29,42%	2.568	35	1,62	4.160	B + 5	19,00
3	Vivienda plurifamiliar - Libre	62,33%	5.447	75	1,62	8.014	B + 5	19,00
Subtotal usos lucrativos		91,75%	8.009	110		8.014		
Total actuación		100,00%	8.729			12.975		

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
REPARCELACIÓN - NORMALIZACIÓN DE FINCAS

Programación:

FUERA DE PROGRAMA (*)

(*) susceptible desarrollo 2º cuatrimestre

Reserva vivienda protegida:

31% (corresponde a la parcela pública)

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m ² c/m ²):	1,0088
Densidad residencial máx. (núm. viviendas):	110
Densidad residencial máx. (viviendas/Ha):	128,02
Índice intensidad turística (plazas/m ² solar):	-

Ordenanzas de referencia:

EL (Espacios Libres públicos), EO-166 (residencial plurifamiliar)

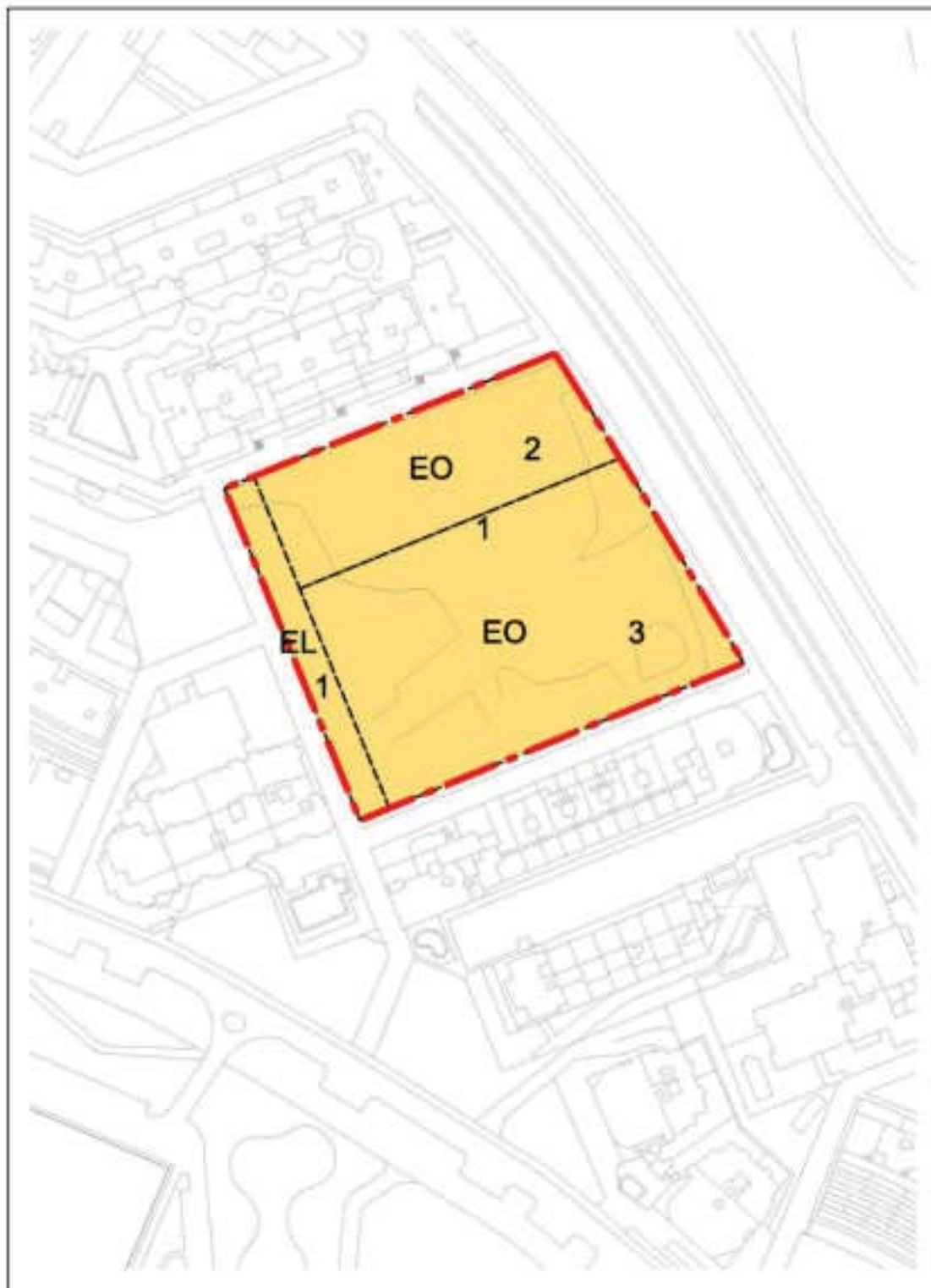
Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable	0,00%
-----------------------------------------	--------------

Los artículos 105.4 del PHIB 2015 (que establece que deben elaborarse los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes), así como las prohibiciones de usos del artículo 108 del citado Plan Hidrológico y las limitaciones de usos definidas en el RD 638/2016, de 9 de diciembre, de modificación del reglamento de dominio público hidráulico (sobre todo los artículos 14 bis y 126 ter), siempre en función de los resultados de los estudios anteriores y según el período de retorno, son aplicables a esta actuación urbanística ya que se encuentra total o parcialmente en terrenos inundables.



54. UNIDAD DE ACTUACIÓN SAN FRANCESC

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

FICHA UNIDAD DE ACTUACIÓN

UA 54 - SANT FRANCESC

Situación:

Avenida de Pere Matutes Noguera 86-90 - calle Sant Francesc de ses Salines 25

Plano:

0.3.7

Descripción, justificación y objetivos:

El objetivo principal de la UA es la apertura de una nueva calle que rompa el actual fondo de saco donde finaliza la calle Sant Francesc de ses Salines, comunicándola con la Av. Pere Matutes. También incluye el ensanchamiento de la sección transversal de la Av. Pere Matutes hasta los 22,00 m prevista en el Plan General.

Al tratarse de una actuación de completación de la urbanización, no hace falta cesión de aprovechamiento lucrativo.

Criterios de diseño y ejecución:

El nuevo vial tendrá un diseño y sección transversal igual a la de la calle Sant Francesc de ses Salines (12,00 m). Las rasantes tendrán continuidad con las de los dos viales existentes a los que conecta.

El tratamiento del ensanche de la Av. Pere Matutes se diseñará en continuidad con la propia avenida, de acuerdo con los criterios municipales de urbanización.

Ámbito afectado por las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa. El Planeamiento de desarrollo deberá remitirse a la DGAC, antes de su aprobación inicial para ser informado de acuerdo con lo establecido en la DA2ª del RD 2581/1996 modificado por el RD 297/2013. La falta de solicitud de informe preceptivo así como en el supuesto de disconformidad, no podrá aprobarse definitivamente el planeamiento a efectos de las competencias estatales. La ejecución de cualquier construcción, instalación (palas, antenas, aerogeneradores-incluidas sus palas- medios necesarios para la construcción (incluidas las grúas de construcción y similares)) o plantación, requerirá acuerdo favorable previo de AESA, de conformidad con los artículos 30 y 31 del Decreto 584/1972, modificado por el RD 297/2013.

Ámbito afectado por Zona de Influencia de la Ley de Costas, en virtud del art 30 de la ley no se permite la formación de pantallas arquitectónicas o acumulación de volúmenes.

Condiciones aprovechamiento urbanístico:

núm. solar	USOS NO LUCRATIVOS	Superficie mínima %	m2
-	Equipamientos públicos	0,00%	
-	Red Viana	21,96%	1.677
-	Infraestructuras	0,00%	
-	Espacios Libres	0,00%	
	Subtotal USOS NO LUCRATIVOS	21,96%	1.677

(fondo en gris: usos lucrativos)

núm. solar	CONDICIONES APROVECHAMIENTO USOS LUCRATIVOS (fondo en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	VIVIENDAS mín.	TECHO EDIFICABLE m2/m2	m2	AL TURA plantas	m
1	VIVIENDA PLURIFAMILIAR AISLADA	VE	5.960	91	1,55	9.238	4	12,00
	Subtotal usos lucrativos:	78,04%	5.960	91	1,55	9.238		

Total actuación	100,00%	7.637
------------------------	----------------	--------------

9.238

Sistema de actuación:

COMPENSACIÓN

Iniciativa de gestión / planeamiento:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDIO DE DETALLE

Programación:

FUERA DE PROGRAMA (*)

(*) susceptible desarrollo 2º cuatrimestre

Reserva vivienda protegida:

0,00%

Parámetros globales aprovechamiento:

Edificabilidad lucrativa máx. (m2c/m2)	1,2096
Densidad residencial máx. (núm. viviendas)	91
Densidad residencial máx. (viviendas/ha)	118,16
Índice intensidad turística (plazas/m2 solar)	-

Ordenanzas de referencia:

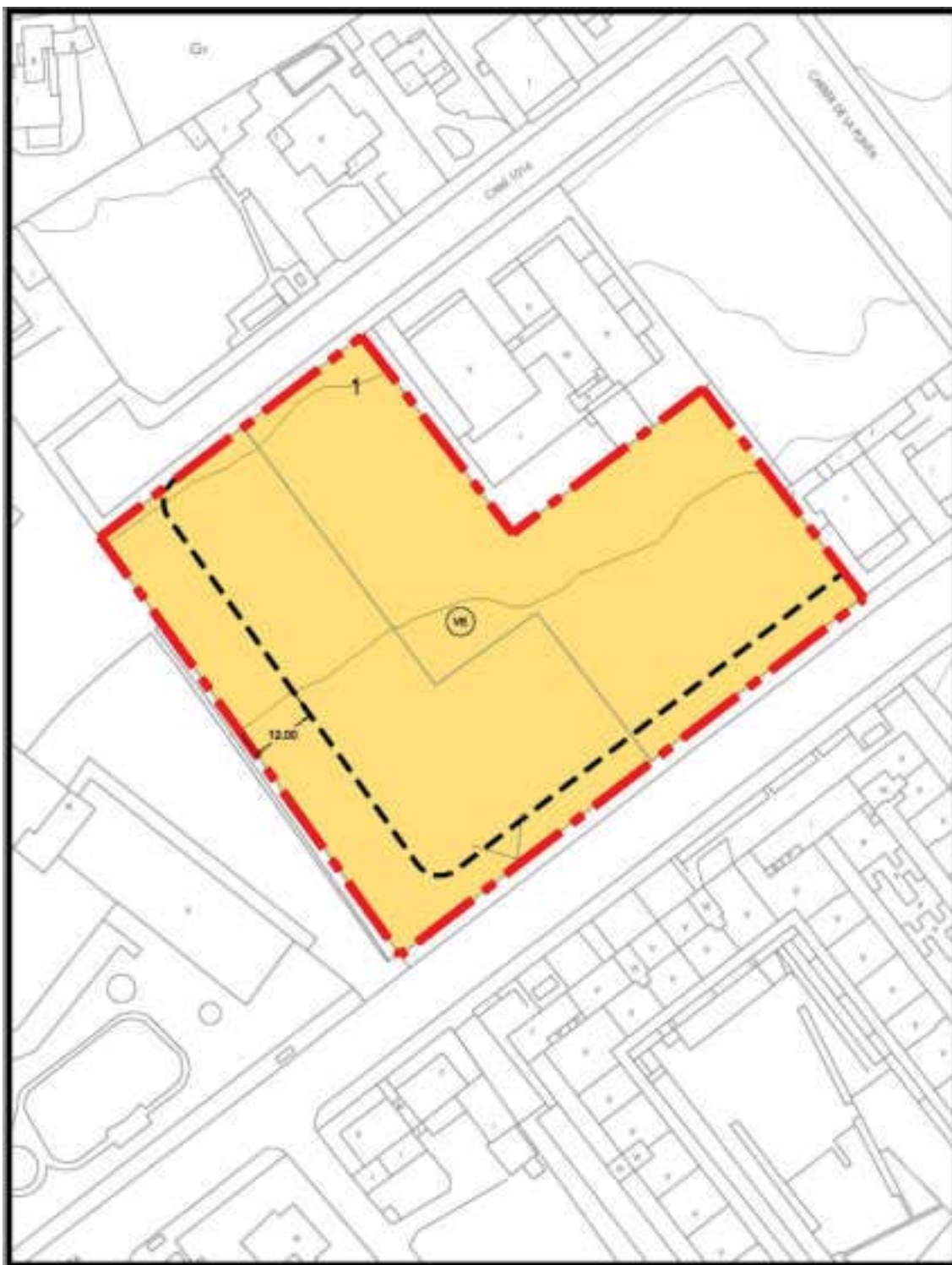
EO (Residencia plurifamiliar aislada)

Uso global característico:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cesión aprovechamiento lucrativo:

Porcentaje medio sobre techo edificable	0,00%
-----------------------------------------	-------



55. UNIDAD DE ACTUACIÓN JAUME SERRA

Para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021)

Prescripción medioambiental (Acuerdo de la CMAIB de fecha 28 de marzo de 2019):

a) realizar una evaluación previa de la incidencia ecológica de acuerdo a lo establecido en el artículo 279 del RD 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento de Dominio Público Hidráulico (RDPH),

b) Realizar una propuesta de compensación de la superficie afectada por las zonas húmedas del PHIB con la restauración de una zona degradada y la creación de un nuevo humedal que se conecta con el espacio principal de acuerdo con lo establecido en el artículo 95.3 de la normativa del PHIB 2015.

Mientras no se cumplan estos dos requisitos, la UA no podrá iniciar su gestión.

Esta unidad de actuación ha quedado suspendida por el acuerdo de aprobación definitiva del PGOU de Eivissa por parte de la CIOTUPHA por lo que no se publica su ficha urbanística. Su representación gráfica se publica a título meramente indicativo.



3. PROGRAMA DE ACTUACIÓN

3.1 Encuadre general

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Vinculación de las determinaciones del Programa

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

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

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

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

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

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

3.3 Capacidad de la Administración para asumir sus compromisos de inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

3.4 Revisión del Programa de Actuación

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

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

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

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

3.5 Programación de las actuaciones e inversiones

3.5.1 Tipos de actuaciones según su programación

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

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

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

Por último, también es relevante el grado de cumplimiento de los objetivos del Plan de gestión sostenible del agua y de emergencia frente sequía, aprobado definitivamente de forma reciente.

3.5.2 Criterios de programación

Como criterio general se incluyen en el 1er Cuatrienio aquellas acciones que se consideran prioritarias para el modelo del Plan General, para cubrir o satisfacer déficits históricos o porque inician procesos a seguir de mejora en el medio urbano y rural. así, la práctica totalidad del planeamiento de desarrollo se asigna al 1er Cuatrienio por un triple motivo:

- a) por una parte, la necesidad de poner en marcha, para el cumplimiento de los objetivos de la Revisión del Plan, todo el suelo previsto;
- b) por otra, la conveniencia de que se inicie cuanto antes el proceso jurídico-administrativo previo a la transformación física del suelo, dado los plazos temporales a que normalmente está sometido; y
- c) paralelamente, tener capacidad temporal para la inversión en infraestructuras que mejoren los recursos, atendiendo a los objetivos del Plan de gestión sostenible del agua y de emergencia frente sequía.

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

En el 2º Cuatrienio se incluyen las restantes acciones, que han de permitir alcanzar los diferentes objetivos con un grado estructurante inferior planteados en la Revisión del Plan General. Corresponde con la Fase II del Plan de gestión sostenible del agua y, con ello, para su ejecución debe verificarse por parte de la administración hidráulica competente que se han cumplido los objetivos previstos en el apartado 6 de la Memoria de Ordenación sobre la disponibilidad y sostenibilidad del suministro de agua (apartados 6.1 al 6.5), así como los objetivos del Plan de Gestión Sostenible del Agua (aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 28 de octubre de 2021). Corresponden a ámbitos básicamente residenciales y al criterio de invertir de forma previa en infraestructuras generales de suministro y depuración para, después, proceder a transformar y reordenar el suelo urbano y urbanizable:

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

Finalmente, fuera de programa (identificación "0") se prevén actuaciones o inversiones cuya naturaleza hace difícil su programación y/o que no son estructuralmente importantes para el

modelo urbano y territorial del Plan General (que se prevén como partidas constantes en el ISE); ello sin perjuicio que la iniciativa privada permita su desarrollo en el segundo cuatrienio. Las acciones que no son esenciales para el funcionamiento general de la estructura orgánica se evalúan a partir de los sectores de actuación, y se llevarán a cabo en el momento que se considere necesario sin necesidad de definirlo en el programa. La decisión del momento de ejecución de estas acciones se revisa y programa anualmente según los planes de trabajo de cada departamento de la Administración pública.

En este marco, se consideran fuera de programación:

- 24 U.A. TALAMANCA
- 51 U.A. ES POU SANT
- 53 U.A. XALOC
- 54 U.A. SANT FRANCESC

3.5.3 Obras de infraestructuras y equipamientos

Paralelamente a las actuaciones meramente urbanísticas y como complemento de las mismas, existe una serie de obras cuya ejecución tiene una evidente importancia urbanística ya que representan la culminación del proceso de ejecución del planeamiento en puntos o aspectos muy concretos.

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

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

Categoría	Código	Identificación	Situación	Agente Inversor	superficie	precio	coste	Programación	Inversión municipal (mil €)		
					m2 (o m2G)	€/m2	miles €		I	II	III
EQUIPAMIENTOS	1	Casa de la Música	Es Rimons	Ayuntamiento	3.500,00	1.000	3.500	I	3.500		
	2	Mejora Equipamientos Deportivos	Términos Municipales	Ayuntamiento	4.000,00	500	2.000	I II	1.000	1.000	
	3 (*)	Núcleo Mercat (reparcamiento) (*)	Ensanche	Ayuntamiento	8.000,00	900	7.200	I			
	4 (*)	Refuerzo Ayuntamiento (*)	Dalt Vila	Ayuntamiento	2.000,00	400	800	I II			
	5 (*)	Casa de niños (*)	San Coloma	Ayuntamiento	350,00	1.145	401	I			
	6	Instituto Educación Secundaria	UA Es Pratet	Govern Balear	4.000,00	900	3.600	II			0
	7	Instituto Educación Secundaria	Sector 12	Govern Balear	4.000,00	900	3.600	II			0
	8 (*)	Centro Adicional (*)	Ensanche	Ayuntamiento	1.700,00	900	1.530	I			
	9	Centro Interpretación Faixas	Prat de ses Manges	Consell Insular	350,00	1.200	420	I	0		
	10	Centro de Baja Exigencia	Es Gorg	Consell Insular	1.600,00	900	1.440	I	0		
	11	Centro Deportivo (pabellón)	Sector 12	Otros	2.500,00	500	1.250	II			0
SUBTOTAL EQUIPAMIENTOS:							25.741		4.500	1.000	0
RED VIARIA	20	Red itinerarios peatonales	Términos Municipales	Ayuntamiento	21.288,00	75	1.597	I II 0	532	532	532
	21	Compleción c/ Al Sabini	C/ Al Sabini	Ayuntamiento	100,00	1.000	100	II		100	
	22	Paseo Marítimo - Rehabilitación	Figueroles-P. Boosa	Ayuntamiento	9.000,00	100	900	I	900		
	23	Paseo Marítimo	Figueroles-P. Boosa	Mª M. Ambiente	9.000,00	100	900	I	0		
	24	Prolongación c/ Sa Punta	C/ Sa Punta	Ayuntamiento	900,00	100	90	II			90
	25 (*)	Reurbanización Isla Plana (*)	Isla Plana	Ayuntamiento	12.000,00	140	1.680	I			
	26	Peatonalización Centro Urbano (50%)	Centro Histórico	Consorcio PH	-	-	900	I	0	0	0
	27	Reurbanización Avda. de La Pau	Avda. de la Pau	Consell Insular	37.000,00	100	3.700	I	0		
	28	Reurbanización Avda. de Sant Josep	Avda. de Sant Josep	Consell Insular	36.000,00	80	2.880	I	0		
	29	Reurbanización Avda. de Sant Joan	Avda. de Sant Joan	Consell Insular	22.000,00	80	1.760	II			0
	30	Reurbanización Paseo Marítimo	Juan Carlos I	Ayuntamiento	35.250,00	100	3.525	I II	1.763	1.763	
	31	Peatonalización Centro Urbano	Ensanche	Ayuntamiento	17.900,00	100	1.790	II			1.790
SUBTOTAL RED VIARIA:							25.817		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 Financiación estricta derivada del Plan General

Son inversiones directas del propio Ayuntamiento; ajenas a la financiación del Plan General (concesiones, concursos, gasto directo, etc. ...)

4. CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES

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

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

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

En el caso de la UA Es Pratet, la capacidad residencial es continuista con los objetivos de la Norma complementaria del PGOU de Eivissa de adaptación al Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población.

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

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

Por último, indicar que la división de cuatrienios se realiza en consonancia con el Plan de gestión sostenible del agua y de emergencia frente sequía, de tal forma que los cuatrienios descritos coinciden, en el desarrollo de los ámbitos urbanísticos, con las Fases definidas en dicho Plan.

Eivissa, julio de 2023.

Angel García de Jalón Lastra, Arquitecto
(Doc. aprobación inicial)

Fco. José Salmerón Díaz, Arquitecto

CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES

[illegible]

RECONSTRUCCIÓN Y/O COMPLECIÓN DE LA UBICACIÓN												
40 P.U. PASCO MARITIMO												
41 P.E. PAVO DEL S. MOXINS												
42 P.U. PRATINALIZACIÓN ENLANCHE												
43 P.E. EST. PRAT DE VILA												
44 P.E. EST. PRAT DE BES MONDES												
45 P.E. OPERARIAS PRATINALES												
46 P.U. AVIA DE LA PAZ												
47 P.E. AREA PORTUARIA												
48 U.A. CANA GLAUSIS												
49 U.A. SUMINISTROB												
50 U.A. EST. PRAT SAINT												
51 U.A. EST. PRAT SAINT												
52 U.A. MISADOR												
53 U.A. KALOC												
54 U.A. SAINT FRANCISC												
55 U.A. JAMINE BERRA												
SUBTOTAL RECONSTRUCCIÓN Y COMPLECIÓN UBICACIÓN	19.126	27.371	32.319	32.319	0.646	166.406	8.940	722.762	59.090	257		
TOTAL ACTUACIONES	337.617	368.853	428.962	428.962	172.952	313.164	221.752	1.864.415	540.642	3.080		