


Consell d'Eivissa

DILIGÈNCIA PER PER CONSTAR que, la present documentació de la Revisió del Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa, ha estat aprovada definitivament per acord de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric-artístic (CIOTUPHA) de 13 de juliol de 2023 i que incorpora les prescripcions acordades.

REVISIÓ DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ DEFINITIVA
JULIOL 2023

MEMÒRIA DE GESTIÓ

TAULA DE CONTINGUT

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

1.3	La dotació d'habitatge protegit proposada pel Pla General	17
1.3.1	Justificació de l'augment de la reserva mínima legal.....	17
1.3.2	Quantificació dels habitatges protegits previstos.....	18
2.	FITXER D'ACTUACIONS URBANÍSTIQUES	20
2.1	Contingut i abast de les fitxes de característiques de cada actuació	20
2.2	Actuacions urbanístiques previstes	22
2.3	Fitxes d'Actuacions d'ús secundari/serveis en sòl urbà	23
01.	UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ NORD	24
02.	UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ CENTRE	26
03.	UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ SUD	28
04.	UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BERNAT NORD	30
05.	UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BERNAT SUD	32
2.4	Fitxes d'Actuacions d'ús residencial en sòl urbà.....	34
11.	UNITAT D'ACTUACIÓ PERE MATUTES	35
12.	UNITAT D'ACTUACIÓ MARENOSTRUM	37
13.	UNITAT D'ACTUACIÓ ES PRATET	39
14.	UNITAT D'ACTUACIÓ CAN CANTÓ	40
16.	UNITAT D'ACTUACIÓ EIVISSA CENTRE	42
17.	UNITAT D'ACTUACIÓ BESORA	45
18.	UNITAT D'ACTUACIÓ SA JOVERIA	47
20.	UNITAT D'ACTUACIÓ ALT-RETIR.....	49
21.	UNITAT D'ACTUACIÓ CAN SANT	51
22.	UNITAT D'ACTUACIÓ SA PUNTA	53
23.	UNITAT D'ACTUACIÓ SA BASSA ROJA	55
24.	UNITAT D'ACTUACIÓ TALAMANCA	57
2.5	Fitxes d'Actuacions d'ús residencial en sòl urbanitzable	59
32.	PLA PARCIAL SECTOR 12 OEST	64
33.	PLA PARCIAL CAS MUT	66
2.6	Fitxes d'Actuacions de reordenació i/o compleció de la urbanització	68
40.	PROJECTE D'URBANITZACIÓ «PASSEIG MARÍTIM».....	70
41.	PLA ESPECIAL PUIG DES MOLINS.....	72
42.	PROJECTE D'URBANITZACIÓ "ZONA DE VIANANTS A L'EIXAMPLE"	76
43.	PLA ESPECIAL ES PRAT DE VILA.....	78
44.	PLA ESPECIAL ES PRAT DE SES MONGES.....	80
45.	PLA ESPECIAL XARXA D'ITINERARIS VIANANTS.....	82
46.	PROJECTE D'URBANITZACIÓ AV. DE LA PAU	84
47.	PLA ESPECIAL ÀREA PORTUÀRIA.....	86
06.	UNITAT D'ACTUACIÓ CA NA GLAUDIS.....	89
50.	UNITAT D'ACTUACIÓ SUMINISTROS	91
51.	UNITAT D'ACTUACIÓ ES POU SANT	93

52. ACTUACIÓ AÏLLADA MIRADOR.....	95
53. UNITAT D'ACTUACIÓ XALOC.....	97
54. UNITAT D'ACTUACIÓ SANT FRANCESC	99
55. UNITAT D'ACTUACIÓ JAUME SERRA.....	101
3. PROGRAMA D'ACTUACIÓ.....	102
3.1 Enquadrament general.....	102
3.2 Vinculació de les determinacions del Programa	102
3.3 Capacitat de l'Administració per assumir els seus compromisos d'inversió ...	103
3.4 Revisió del Programa d'Actuació.....	105
3.5 Programació de les actuacions i inversions.....	105
3.5.1 Tipus d'actuacions segons la seva programació	105
3.5.2 Criteris de programació.....	105
3.5.3 Obres d'infraestructures i equipaments	107
4. QUADRE RESUM D'ACTUACIONS.....	108

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA DE GESTIÓ

G. ÀMBITS DE GESTIÓ I PROGRAMA D'ACTUACIÓ (1 full)

1/10.000

MEMÒRIA DE GESTIÓ

0. DESENVOLUPAMENT I EXECUCIÓ DEL PLA GENERAL

0.1 Introducció

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

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

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

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

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

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

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

0.2 Instruments de desenvolupament, execució i gestió del Pla

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

0.3 L'execució del Pla

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

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

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

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

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

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

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

0.4 La divisió bàsica del territori

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

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

l'ordenació i la normativa que és d'aplicació, per referència al que disposa a les Normes Urbanístiques. El nivell de precisió respecte als dos extrems és suficient per a poder sol·licitar la corresponent llicència d'obres d'edificació.

Quan la parcel·la no tingui la condició de "solar" (art. 30.1 LOUS) perquè hi hagi obligacions sense omplir pel que fa a la urbanització i/o cessió de sòl i altres càrregues que puguin recaure sobre ella, per poder autoritzar la urbanització i edificació simultànies s'estarà al que disposa l'article 30.3 LOUS.

- b) **Unitats o polígons d'actuació en sòl urbà**, corresponent al que preveu l'article 24.2 LOUS, l'ordenació dels quals queda resolta de manera completa i detallada en la documentació gràfica del Pla i en les fitxes corresponents. Aquestes àrees poden ser de dos tipus, segons estiguin subjectes o no a desenvolupament ulterior de la seva ordenació mitjançant la redacció d'alguna figura de planejament (pla especial o estudi de detall) en desenvolupament de les determinacions del Pla i d'acord amb el que es disposa per mitjà d'instruccions i recomanacions a les fitxes de corresponents. En el Programa d'Actuació del Pla s'assenyalen els terminis en què ha de ser aprovat el planejament especial de cadascuna d'aquestes àrees.
- c) **Àrees de planejament incorporat (API) en sòl urbà**, on el Pla General delimita els sòls sotmesos a la regulació de planejament ja aprovat i el desenvolupament dels quals es troba executat o en vies d'execució, i l'ordenació dels quals es considera compatible amb el model territorial i urbà proposat pel Pla General.
- d) En les **parts restants d'unitats d'actuació del Pla General 1987** que no han estat delimitades com Unitats d'Actuació noves, el sòl que queda com urbà de regulació directa per la normativa particular, haurà d'assumir els compromisos de gestió que a aquest àmbit li van assignar en l'anterior planejament.
Fins que no s'executin els compromisos anteriors, en aquests àmbits no es pot concedir cap tipus de llicència.
- e) **Sectors de sòl urbanitzable** que o bé són ordenats directament pel Pla General, o hauran d'ordenar-se i desenvolupar-se mitjançant Pla Parcial seguint els criteris, determinacions i recomanacions que al respecte contenen les fitxes de característiques corresponents i les Normes del Pla.
- f) **Àmbits de sistemes generals** subjectes a l'aprovació d'actuacions directes, o de plans o projectes específics.

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

0.5 Iniciativa de gestió i els sistemes d'actuació

0.5.1 Sobre la iniciativa de gestió

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

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

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

- a) La propietat pública o privada del sòl:
La propietat privada ha d'associar-se, en principi, a la iniciativa privada en la gestió.
- b) El tipus d'actuació urbanística; les de transformació enfront de les de reordenació o compleció de la urbanització:
En general, les actuacions de transformació urbanística corresponen a la iniciativa privada. Les de reordenació o compleció de la urbanització depenen de la seva finalitat.
- c) La viabilitat econòmica i el grau de rendibilitat d'aquesta:
Quan la viabilitat econòmica no és possible, la iniciativa privada no pot actuar.
- d) La complexitat de la gestió:
La casuística de les propietats immobiliàries, dels seus usuaris o habitants, així com l'activitat econòmica que en elles es desenvolupa pot fer inviable la iniciativa privada per múltiples motius.
- e) Els supòsits d'actuació pública directa:
Existeixen nombrosos supòsits en què la iniciativa pública és legalment insubstituïble, normalment lligats al servei públic i / o la defensa de l'interès general.

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

0.5.2 Sobre els sistemes d'actuació

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

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

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

- 1) El **sistema de cooperació** s'aplica en aquells casos en què els terrenys són de titularitat exclusiva o majoritària de l'Administració (el que obliga l'Ajuntament a portar la iniciativa de la gestió), o en els quals la gran quantitat de propietats i/o la complexitat de la seva gestió i/o la seva casuística fan impossible o inviable la iniciativa de gestió privada:
 - * **Can Bufi Centre** (majoritàriament de titularitat municipal)
 - * **Ca na Glaudis** (majoritàriament de titularitat municipal)
- 2) El **sistema d'expropiació** s'ha d'aplicar per àmbits d'actuació complets, comprnent tots els béns i drets inclosos en els mateixos (art. 91.1). S'utilitza en els següents casos:
 - a) Execució directa dels sistemes generals o d'algun dels seus elements (art. 91.2). Aquest és el cas de:
 - * **Es Prat de Vila** (sistema general complet)
 - * **L'avinguda de la Pau** (només sòls encara no de titularitat pública)
 - b) Execució d'actuacions aïllades (art. 91.2):
 - * **El Mirador**
 - c) Per a unitats d'actuació que ja estan executant-se per aquest sistema i a més es troben en fase molt avançada:
 - * **Eivissa Centre** (més del 98% pública i nombroses propietats inicials)
 - * **Alt-Retir** (100% ja municipal)

0.6 Cessions d'aprofitament lucratiu

Amb caràcter general, totes les **actuacions de transformació urbanística** (art. 29.2 LOUS) estan subjectes al deure de cedir obligatòriament i gratuïtament el sòl lliure de càrregues d'urbanització corresponent al 15% de l'edificabilitat mitjana ponderada (aprofitament lucratiu), tant si es tracta de sòl urbà (art. 32.3.d LOUS, modificat pel DL 1/2006) com de sòl urbanitzable (art. 33.2.b LOUS).

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

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

0.6.1 Càlcul de l'edificabilitat mitjana ponderada

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

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

En què:

- EM** = **Edificabilitat mitjana ponderada** de l'actuació, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.
- E_i** = Edificabilitat assignada a cada parcel·la "i", integrada en l'àmbit, en metres quadrats edificables per metre quadrat de sòl.
- S_i** = Superfície de sòl de cada parcel·la "i", en metres quadrats.
- VRS_i** = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús assignat a cada parcel·la "i", en euros per metre quadrat d'edificació.
- VRS_r** = Valor de repercussió del sòl corresponent a l'ús de referència adoptat per la comparació amb la resta d'usos, en euros per metre quadrat d'edificació.
- SA** = Superfície de sòl de l'àmbit de l'actuació, en metres quadrats.
- SD** = Superfície, en metres quadrats, de sòl d'ús i domini públic preexistent en l'àmbit de l'actuació i afectat al seu destí (i que conseqüentment se subroga pels nous sòls d'ús i domini públic).

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

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

0.6.2 Reducció del percentatge de cessió d'aprofitament

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

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

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

0.6.3 Incrementos del percentatge de cessió d'aprofitament

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

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

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

QUADRE INICIAL - VALORS de REPERCUSSIÓ PREU RESIDUAL SÒL																
CÀLCULS REALITZATS AMB L'OBJECTIU QUE EL MARGE SOBRE VENEDORS SIGUI EN TOTS ELS CASOS DEL 15%																
ACTI	Ús dominant	Superfície àrea	Coste edificable	Eficiència bruta	Cost d'urbanitzar (per m²)	Cost construcció (per m²)	Preu mitjà venta m² sòl	Preu residual sòl	Densitat sòl sobre promig	Valor residual sòl	Superfície sòl útil	Resultat brut	Marge sòl sobre vendes	Cassa apropiada	ESTO- reserva	
		m²	m²	m²/m²	€/m²	€/m²	€/m²	€/m²	%	€ a 1.000	m²	€ a 1.000	%	%	%	
UA1	CAN BERNAT NORD	18.271	10.281	0,54	166,00	304,00	1.900,00	28,00	41,97%	780	60	2.634,00	15	15	-	
UA2	CAN BERNAT CENTRE	9.477	3.746	0,44	164,00	304,00	1.900,00	24,00	35,71%	230	60	696,00	15	15	-	
UA3	CAN BERNAT SUD	32.517	14.459	0,54	118,00	304,00	1.900,00	99,00	87,99%	1.326	715	2.093,00	15	15	-	
UA4	CAN BERNAT NORD	18.777	14.869	0,79	72,00	304,00	1.900,00	194,00	154,79%	1.547	160	2.707,00	15	15	-	
UA5	CAN BERNAT SUD	54.915	42.546	0,78	67,00	304,00	1.900,00	121,00	169,69%	9.536	167	7.838,00	15	15	-	
					PROMIG			67,20	159,89%			117,02				
UA6	ES PRATET	48.882	20.746	1,18	112,00	1.206,00	2.490,00	430,00	168,77%	29.230	480	10.206,00	15	15	30	
UA7A	CAN CANTÓ	38.870	40.616	1,17	72,00	1.206,00	2.490,00	497,00	198,79%	18.737	520	13.779,00	15	15	30	
UA7	BESORA	5.285	2.936	0,55	67,00	1.206,00	2.490,00	250,00	98,30%	1.326	547	696,00	15	15	30	
UA8	SA JOVERIA	125.441	31.562	0,25	144,00	1.252,00	2.375,00	34,00	32,30%	19.537	495	9.263,00	15	15	30	
UA9	CAN SANT	32.510	22.757	0,70	112,00	1.206,00	2.490,00	270,00	107,47%	3.870	480	6.877,00	15	15	30	
UA10	SA PUNTA	4.690	1.516	0,32	128,00	1.206,00	3.390,00	390,00	116,77%	1.341	1.070	626,00	15	15	30	
UA13	SA BASSA ROJA	4.946	3.788	0,77	67,00	1.206,00	2.490,00	321,00	129,62%	1.587	596	1.142,00	15	15	30	
UA14	TALAMANCA	12.231	8.488	0,70	275,00	1.206,00	3.390,00	390,00	119,47%	3.522	1.024	1.867,00	15	15	30	
PP	SECTOR 12-OEST	141.771	50.286	0,35	166,00	1.364,00	2.490,00	191,00	38,91%	14.102	340	15.504,00	15	15	30	
PP	SECTOR CAS BURT	57.303	17.390	0,30	117,00	1.404,00	2.990,00	119,00	45,94%	9.916	475	5.741,00	15	15	30	
					PROMIG			258,66	100,00%			394,5				

En aquesta taula no s'han inclòs les actuacions que tenen ja el Projecte de Compensació aprovat (Pere Matutes, Marenostrum), o s'han executat o s'executaran per expropiació (Eivissa Centre, Alt-Retir) o inclòs les actuacions 100% de titularitat pública (Sector 12-Est).

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

En el quadre anterior, s'observa amb claredat que hi ha vuit actuacions amb valors del preu residual del sòl de les quals són clarament i considerablement superiors a les seves respectives mitjanes: són les de sòl industrial UA Can Bernat Nord i Can Bernat Sud (56-81% d'excés, respectivament), i les de sòl residencial es Pratet, Can Cantó, Can Sant, sa Punta, sa Bassa Roja i Talamanca (69-56-7-10-23-19% d'excés, respectivament).

Conseqüentment amb el que s'ha exposat, a aquestes vuit actuacions se'ls incrementa el percentatge de cessió d'aprofitament lucratiu, passant del 15 al 20%, malgrat la qual cosa algunes moderen aquest preu residual del sòl a la mitjana, altres queden lleugerament per sobre i la resta segueixen estant molt per sobre de la mitjana del seu grup d'actuacions, segons es demostra en el quadre final següent:

QUADRE FINAL - VALORS de REPERCUSSIÓ PREU RESIDUAL SÒL																
CÀLCULS REALITZATS AMB L'OBJECTIU QUE EL MARGE SOBRE VENEDOR SIGUI EN TOTS ELS CASOS DEL 15%																
AMBT	Ús dominant	Superfície àmbit	coste edificable	Edificabilitat m ² /a	Cost d'urbanitzar (per m ² sòl)	Cost construcció (per m ²)	Preu mitjà venta m ² (per)	Preu residual sòl	Densitat sòl sobre preu	Valor residual sòl	Repercutió sòl brut	Resultat brut	Marge sòl sobre vened.	Cessió aport. lucratiu	1970 resena	
		m ²	m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	m ² /m ²	%	€ a 1.000	€/m ²	€ a 1.000	%	%	%	
UA1	CAN BERNAT NORD	INDUSTRIAL	20.271	15.293	0,54	188,00	904,00	1.500,00	28,00	41,60%	792	63	2.634,00	15	15	-
UA2	CAN BERNAT CENTRE	INDUSTRIAL	8.477	3.749	0,44	164,00	904,00	1.500,00	24,00	37,62%	203	66	690,00	15	15	-
UA3	CAN BERNAT SUD	INDUSTRIAL	22.517	14.400	0,64	178,00	904,00	1.500,00	59,00	82,48%	1.329	111	2.693,00	15	15	-
UA4	CAN BERNAT NORD	INDUSTRIAL	19.317	14.553	0,76	72,00	904,00	1.500,00	96,00	160,47%	1.797	198	2.534,00	15	20	-
UA5	CAN BERNAT SUD	INDUSTRIAL	54.013	42.346	0,78	47,00	904,00	1.500,00	113,00	175,55%	6.049	164	7.386,00	15	20	-
PROMIG								63,80	100,00%		116,6					
UA13	SA PRATET	RESIDENCIAL	46.082	50.746	1,10	112,00	1.266,00	2.450,00	497,00	189,95%	16.759	479	14.834,00	15	20	20
UA14	CAN CANTÓ	RESIDENCIAL	39.870	45.819	1,17	72,00	1.266,00	2.450,00	473,00	186,00%	16.369	519	12.072,00	15	20	30
UA17	RESORA	RESIDENCIAL	5.295	2.820	0,53	47,00	1.266,00	2.450,00	250,00	98,31%	1.324	547	895,00	15	15	30
UA18	SA JOVERA	RESIDENCIAL	125.441	31.962	0,25	144,00	1.266,00	2.373,00	84,00	33,03%	10.537	405	8.263,00	15	15	30
UA21	CAN SANT	RESIDENCIAL	32.510	22.757	0,70	112,00	1.266,00	2.450,00	258,00	101,49%	6.399	475	6.490,00	15	20	30
UA23	SA PUNTA	RESIDENCIAL	4.690	1.516	0,32	229,00	1.266,00	3.360,00	288,00	184,21%	1.243	1.288	594,00	15	20	30
UA23	SA BADA RUTJA	RESIDENCIAL	4.946	3.786	0,77	97,00	1.266,00	2.450,00	289,00	117,39%	1.479	503	1.077,00	15	20	30
UA24	TALAMONCH	RESIDENCIAL	12.291	4.488	0,37	292,00	1.266,00	3.360,00	287,00	112,80%	3.590	1.867	1.708,00	15	20	30
PP	SECTOR 12 DEST	RESIDENCIAL	141.771	50.299	0,35	160,00	1.364,00	2.495,00	101,00	38,72%	14.319	345	15.324,00	15	15	30
PP	SECTOR CAS MUT	RESIDENCIAL	57.363	17.390	0,30	117,00	1.424,00	2.980,00	119,00	48,80%	6.919	475	5.741,00	15	15	30
PROMIG								254,30	100,00%		581					

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

1. RESERVA PER A HABITATGE PROTEGIT I LA SEVA UBICACIÓ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El Pla General ha de determinar les reserves que per a aquest tipus d'habitatge es prevegin en les actuacions urbanístiques, així com la seva ubicació, quan l'ús residencial sigui el predominant, i com a mínim seran:

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

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

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

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

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

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

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

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

1.2.1 Qualificació del sòl amb destinació a habitatge protegit

S'estableix una qualificació del sòl que determina que la destinació concreta de les parcel·les d'ús residencial per ella afectades sigui d'habitatges subjectes a algun règim de protecció pública (habitatge protegit). Es tracta d'una qualificació "transparent" que no afecta les condicions d'edificació. S'estableixen dos graus en la qualificació d'habitatge protegit:

- HP:** Habitatges subjectes a qualsevol dels règims de protecció pública existents (general, especial, preu concertat, etc.) o règim similar que els substitueixi; i
- HP-A:** Habitatges del grup anterior que obligatòriament hagin de desenvolupar-se i gestionar-se en règim exclusiu de lloguer i amb caràcter rotatori.

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

1.2.2 Reserves de sòl destinat a habitatge protegit

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

1. En les actuacions urbanístiques d'ús predominant residencial en l'àmbit del qual s'incrementi el nombre d'habitatges preexistents, es destinarà un mínim del 30% de l'edificabilitat residencial per a ser executada sota algun règim d'habitatge de protecció pública.
2. D'acord amb el que estableix l'art. 41.e) de la LOUS i les previsions d'evolució de la població i dels seus nivells de renda, les reserves anteriors hauran de desenvolupar-se amb subjecció a la següent distribució:
 - * Un **cinquanta per cent (50%)** del total, com a mínim, han de ser destinades a habitatge protegit en règim general o especial (o règim similar que els substitueixi);
 - * Un **cinquanta per cent (50%)** del total, com a màxim, es destinarà a habitatge de preu concertat (o règim similar que el substitueixi);
3. Amb independència del règim de protecció, cada actuació urbanística subjecta a l'obligació de reservar sòl per a habitatge protegit destinarà un mínim del cinquanta per cent (50%) de la dita edificabilitat residencial a ser explotada en règim exclusiu de lloguer i caràcter rotatori.
4. Les anteriors condicions hauran de ser explicitades en la qualificació del sòl dels instruments de desenvolupament del Pla General, en els seus corresponents Projectes de Compensació o reparcel·lació, i inscrites en el Registre de la Propietat.
5. El certificat de la inscripció registral anterior és exigible per a sol·licitar qualsevol llicència urbanística sobre els immobles que procedixin de les reserves d'edificabilitat a què fa referència aquest article. En els casos d'obra nova, és exigible així mateix la qualificació prèvia del règim d'habitatge protecció que correspongui, emesa per l'Administració competent en aquesta matèria.
6. Per assegurar la destinació efectiva dels habitatges que hagin de ser explotades en règim de lloguer i la seva pervivència en el temps, l'Ajuntament podrà demanar les garanties jurídiques addicionals necessàries com a condició per a les autoritzacions municipals pertinents.

7. La disposició dels habitatges protegits en la trama urbana es dissenyarà de manera que:
- a) La seva localització, com a regla general, ha de ser uniforme per a tot l'àmbit d'actuació on s'ubiquen.
 - b) S'ha de procurar sempre la barreja de l'habitatge de protecció pública i la lliure i, si és possible, fer coexistir ambdós tipus d'habitatge en el territori.
 - c) S'ha d'evitar que la concentració excessiva d'aquest tipus d'habitatges pugui generar segregació espacial o social.
 - d) Els habitatges protegits s'ubicaran, en allò possible, en la proximitat dels equipaments, espais lliures públics i accés al transport públic, i no poden ser discriminats amb relació a aquests paràmetres respecte d'altres tipus d'usos o habitatges.
8. Per tal de garantir la destinació efectiva i l'adjudicació equitativa dels habitatges protegits als usuaris que les necessitin, l'Ajuntament o l'Administració competent en matèria d'habitatge podran regular el sistema d'accés o adjudicació dels usuaris a l'habitatge protegit.
9. La promoció d'habitatge protegit corresponent a les determinacions estructurals del Pla General haurà d'executar-se, prioritàriament, per parcel·les completes, de manera que en una mateixa parcel·la no podran coexistir ambdós tipus d'habitatge (lliure i protegit). Per motius i criteris raonadament justificats (inviabilitat econòmica, dotació irrellevant d'HPO, inviabilitat de segregar, etc...) es podrà optar per la promoció en la mateixa parcel·la.

1.3 La dotació d'habitatge protegit proposada pel Pla General

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

1.3.1 Justificació de l'augment de la reserva mínima legal

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

L'única eina que li queda al Pla General és pujar el llistó del mínim establert en l'art. 41 LOUS per les reserves d'habitatge protegit. En un primer pas, s'ha optat per igualar al sòl urbà amb l'urbanitzable de manera que les dues classes de sòl estiguin subjectes a la mateixa reserva obligatòria del 30%, ja que res no justifica que les dues classes de sòl estiguin subjectes a reserves diferents, i més quan la llei permet igualar-les, per exemple, en el cas del sòl urbanitzable amb ordenació detallada pel mateix Pla General.

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

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

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

1.3.2 Quantificació dels habitatges protegits previstos

D'acord amb les estimacions recollides en el Memòria Social del Pla General, resulten **unes necessitats d'uns 2.370 habitatges protegits nous** pels propers 15 anys. Entre ells caldria computar uns 750 habitatges de promoció pública per al graó menys afavorit de l'escala social.

De les poc més de 3.000 nous habitatges previstos en actuacions urbanístiques, gairebé la meitat podran estar destinades a habitatge protegit: 1.492 habitatges que conformen la reserva de sòl prevista per habitatge protegit (incloent-hi **375 habitatges** que provenen de les cessions d'aprofitament lucratiu a favor de l'Ajuntament i que, tot i que en principi són lliures, s'han de destinar a habitatge protegit també). D'altra banda, el Pla General destina a habitatge protegit expressament alguns solars de titularitat pública (**136 habitatges**).

En conjunt, això implica que al llarg dels 15 anys de vigència de les previsions del Pla General, es disposaria d'un total d'uns **1.628 habitatges protegits**, el que llança una mitjana d'unes **108 HP/any**, d'acord amb el següent quadre.

D'aquest total, almenys un 50% hauran de ser destinats a lloguer (uns **814 habitatges de lloguer**).

QUADRE RESUM D'ACTUACIONS RESIDENCIALS: HABITATGES PROTEGITS

[illegible]

2. FITXER D'ACTUACIONS URBANÍSTIQUES

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

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

a) Dades identificatives

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

b) Descripció, justificació i objectius

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

c) Criteris de disseny i d'execució

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

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

d) Condicions particulars d'aprofitament urbanístic

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

e) Determinacions de planejament i gestió urbanística

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

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

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

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

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

f) Paràmetres globals d'aprofitament

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

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

En el cas particular dels Plans Parcial o Especials, les quantificacions numèriques de superfícies de sòl i sostre edificable no han de ser considerats límits absoluts o fixos de repartiment per usos, més aviat, la seva determinació permet un marge de variabilitat, a saber: la superfície edificada assignada a cada ús global pot patir un increment o decrement màxim del 10% d'aquesta en benefici d'un altre o altres usos que siguin compatibles amb el característic.

2.2 Actuacions urbanístiques previstes

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

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

- ÚS INDUSTRIAL/SERVEIS EN SÒL URBÀ

01	U.A.	CAN BUFÍ NORD
02	U.A.	CAN BUFÍ CENTRE
03	U.A.	CAN BUFÍ SUD
04	U.A.	CAN BERNAT NORD
05	U.A.	CAN BERNAT SUD
- ÚS RESIDENCIAL EN SÒL URBÀ

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

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

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

- | | | |
|----|------|---------------------------|
| 15 | U.A. | CAS MUT |
| 40 | P.U. | PASSEIG MARÍTIM |
| 41 | P.E. | PUIG DELS MOLINS |
| 42 | P.U. | PEATONALITZACIÓ CENTRE |
| 43 | P.E. | ES PRAT DE VILA |
| 44 | P.E. | ES PRAT DE SES MONGES |
| 45 | P.E. | ITINERARIS PER A VIANANTS |
| 46 | P.U. | AV. DE LA PAU |
| 47 | P.E. | ÀREA PORTUÀRIA |
| 06 | U.A. | CA NA GLAUDIS |
| 50 | U.A. | SUMINISTROS |
| 51 | U.A. | ES POU SANT |
| 52 | A.A. | MIRADOR |
| 53 | U.A. | XALOC |

54	U.A.	SANT FRANCESC
55	U.A.	JAUME SERRA

2.3 Fitxes d'Actuacions d'ús secundari/serveis en sòl urbà

Són les següents:

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

01. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ NORD

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 01 - CAN BUFÍ NORD

Situació:

Can Bufí - Camí de Pedro Lafayo i Císcar Puget Riquer

Plànol:

0.3.4

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació detallada com a sol urbà per a ús i aprofitament industrial/servici. Obtenció d'un espai destinat a Equipament públic.

Definició d'al·lineacions i rasants per obrir els nous fronts de carrers i eixamplament de l'actual carrer Pedro Lafayo. Dotació d'un espai lliure públic com a front de protecció paisatgística del front d'en Capità.

Criteris de disseny i d'execució:

Les superfícies viàries actuals s'hi inclouen amb noves al·lineacions a la efectua de la seva reurbanització integrada i coordinada amb la necessitat i ús d'espais industrials.

Zona verda a dissenyar per integrar-se amb el forest. Complicació del carrer Mestre Joaquin Gadea. Es completaran, si escau, la dotació de serveis urbans que falten als vials existents on cal connectar el nou vial.

La definició acurada de les al·lineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

nom edat	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima	
		%	m2
1	Equipaments públics	6.40%	1.808
-	Xarxa viària	37.19%	10.514
-	Infraestructura forestal	0.00%	0
3	Espais lliures	2.32%	655
Subtotal usos no lucratiu		45.90%	12.978

CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIU (nom en gris)		ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES nom	SOSTRE EDIFICABLE m2/m2	SOSTRE EDIFICABLE m2c	ALÇADA	
nom edat							plantes	m
1	Equipaments públics	84	1.808					
2	INDUSTRIA	84	15.293	0	1.00	15.293	2	10.00
Subtotal usos lucratiu		84.10%	15.293	0	1.00	15.293		
Total actuació		100.00%	28.271			15.293		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0.00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucratiu màx. (m2/m2)	0.5418
Densitat residencial màx. (nòm. d'habitatges)	0
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	0.00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar)	0.00

Ordenances de referència:

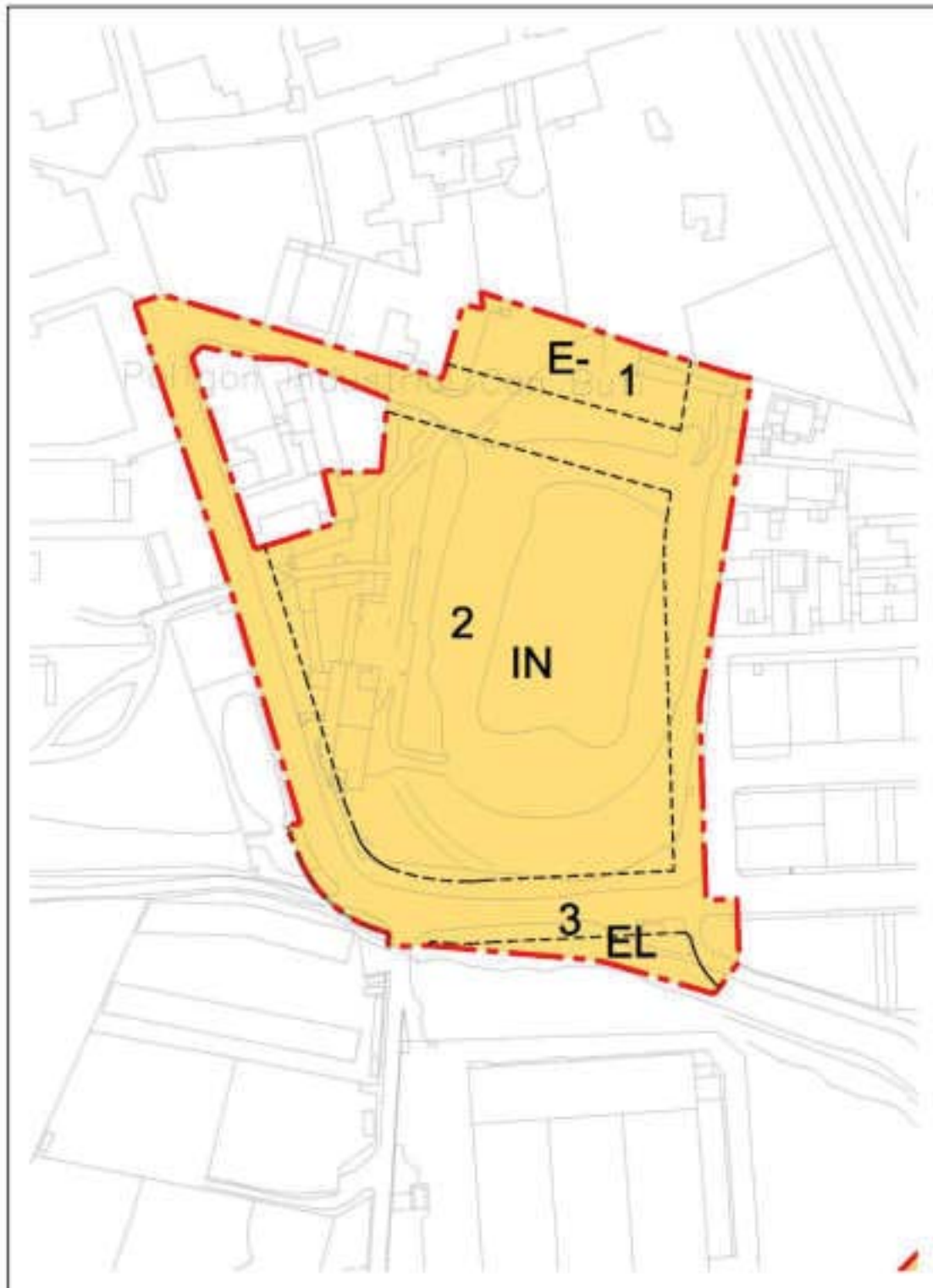
RI (Indústria), EI (Espais lliures públics), E(Equipaments)

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable màx **15.00%**



02. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ CENTRE

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 02 - CAN BUFÍ CENTRE

Situació:

Carreer Antoni Saura - Torrent d'en Capità	Plànol	0.3.4
--	--------	--------------

Descripció, justificació i objectius:

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

Criteris de disseny i d'execució:

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

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. soler	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima %	m ²
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	22,90%	1.949
-	Infraestructures torrent	12,23%	1.037
1	Espais lliures	20,56%	1.743
Subtotal usos no lucratiu		55,77%	4.729

núm. soler	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIU (fons en gris: usos lucratiu)	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m ² /m ²	ALÇADA plantes	m
2	INDÚSTRIA	94	3.749	0	1,00	3.749	2
Subtotal usos lucratiu		44,23%	3.749	0	1,00	3.749	
Total actuació		100,00%	8.477			3.749	

Sistema d'actuació:

COOPERACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucratiu màx. (m ² /m ²)	0,4423
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges)	0
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	0,00
Índex d'intensitat turística (placets/m ² solar)	0,00

Ordenances de referència:

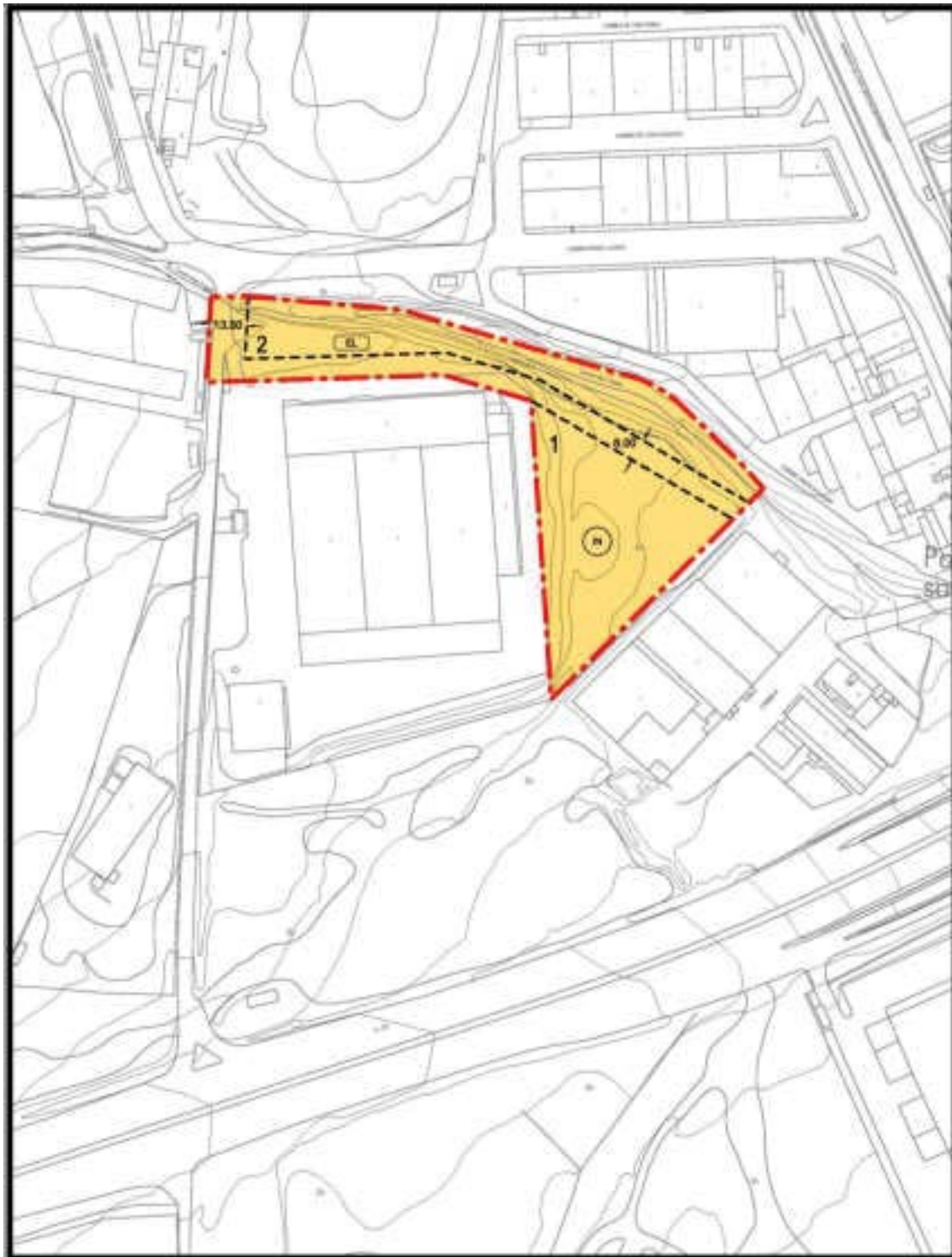
IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)
--

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable màx.	15,00%
---	---------------



03. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BUFÍ SUD

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 03 - CAN BUFÍ SUD

Situació:

Carrer Antoni Saura - E-20

Plànols:

0.3.4

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació detallada com a sòl urbà per a ús industrial/serveis. Ordenació de la façana urbana cap a la E-20 per dignificar-la i intentar aprofitar el seu efecte mostrador.

Definició d'alineacions i rasants per prolongar el carrer i eixamplament de l'actual carrer H. Dotació d'espais lliures pública permeable, front a l'autovia, a la cantonada de la rodona de la E-20 i al torrent d'en Capità.

Criteris de disseny i d'execució:

Les superfícies vianals actuals s'inclouen a l'àmbit de l'actuació a efectes de la seva reurbanització integrada i coordinada amb la dels nous espais viaris.

La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall. El Projecte de compensació podrà admetre, sota justificació tècnica raonada i fonamentada, parcel·les existents legalment reconegudes per sota de la superfície mínima exigida.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima
		% m2
-	Equipaments públics	0,00%
-	Xarxa viària	30,07% 6.770
7	Infraestructura torrent	0,06% 13
2-5	Espais lliures	5,69% 1.279
Subtotal usos no lucratiu		25,80% 8.062

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT	ZONA	SUPERFÍCIE	HABITATGES	SOSTRE EDIFICABLE	ALÇADA
	USOS LUCRATIU (fons en gris)		m2	núm.	m2c/m2 m2c	plantes m
6	INDUSTRIA	IN	71.906		1,00 11.906	2 10,00
7	INDUSTRIA	IN	2.490		1,00 2.490	2 10,00
Subtotal usos lucratiu		64,20%	14.455	0	1,00 14.455	

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

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

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

Ordenances de referència:

IN (Indústria) EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Secundari (IV) i Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sòl edificable màx.	15,00%
--	--------



04. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BERNAT NORD

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 04 - CAN BERNAT NORD

Situació:

Avda. Sant Joan de Labritja - E-20

Plànols:

0.3.8

Descripció, justificació i objectius:

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

Obertura del vial existent cap a la av. de Sant Joan, amb una secció transversal suficient per al trànsit d'un polígon industrial.

Criteris de disseny i d'execució:

Es completarà la dotació de serveis urbans que falten.

La secció transversal del nou tram de vial tindrà 16,00m. L'acció proposat a l'EI-300 ha de preveure un estudi de la repercussió que suposa la seva execució en la seguretat i fluidesa del trànsit de la travessera corresponent, de manera que en quedi justificada la viabilitat.

L'Estudi de Detall definirà les restants.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

CONDICIONS D'APROFITAMENT		ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m2/m2	m2c	ALÇADA	
núm. solar	USOS LUCRATIUS (fons en gris)						plantes	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 lucratiu		77,75%	14.553	0	1,00	14.553		
Total actuació		100,00%	18.717			14.553		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

Zon QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

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

Ordenances de referència:

II (Indústria); EI (Espais lliures públics)

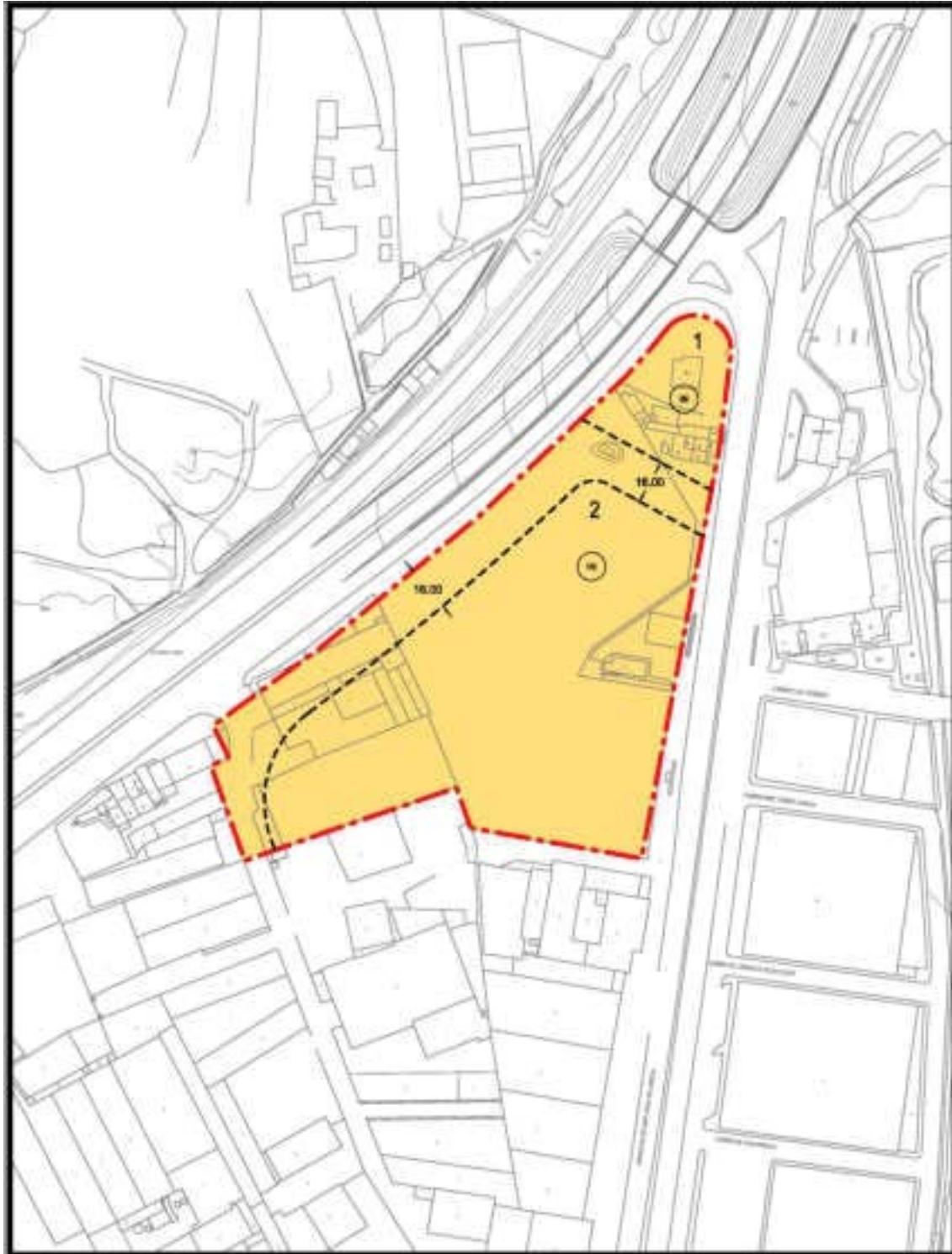
Ús global característic:

Secundari (IV), Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà 20,00%

Els articles 105.4 del PHIB 2015 (que estableix que s'han d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents), així com les prohibicions d'usos de l'article 108 del Pla Hidrològic citat i les limitacions d'usos definides en el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic (sobretot els articles 14 bis i 126 ter), sempre en funció dels resultats dels estudis anteriors i segons el període de retorn, són aplicables a aquesta actuació urbanística, ja que es troba totalment o parcialment en terrenys inundables.



05. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN BERNAT SUD

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 05 - CAN BERNAT SUD

Situació:

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

Plànol:

0.3.8

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació urbana de l'àmbit, tot establint la qualitat que possibilita el funcionament de aquesta zona d'usos productius. Constitució d'una àrea de port sec com a complement i suport de les activitats portuàries del Port d'Eivissa.

Prolongació del vial existent (Cami 1028) entre l'av. de Sant Joan i el camí de Bartomeu Rosselló, amb una secció transversal coherent amb el tipus de trànsit d'un polígon industrial.

Criteris de disseny i d'execució:

La secció transversal del nou tram de vial haurà de 20,00 m. Es completarà la dotació de serveis urbans que falten al Camí 1028 fins a connectar amb l'Av. de Sant Joan.

Almenys un 40 % de la superfície neta de solars lucrables s'haurà de destinar a àrea comercial d'emmagatzematge de contenidors, vareja i/o mercaderies (port sec).

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes; en virtut del seu art. 30 no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

num. vial	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	11,76%	6.352
-	Infraestructura	1,43%	785
1-2	Espais lliures	8,39%	4.530
Subtotal usos no lucratiu		21,60%	11.667

(fons en gris: usos lucratiu)

num. vial	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES num.	SOSTRE EDIFICABLE m2/cm2	m2c	ALÇADA	
3	INDUSTRIA	BI	21.194		1,00	21.194	2	10,00
4	INDUSTRIA	BI	2.682		1,00	2.682	2	10,00
5	INDUSTRIA	BI	1.609		1,00	1.609	2	10,00
6	INDUSTRIA	BI	16.960		1,00	16.960	2	10,00
Subtotal usos lucratiu		78,40%	42.346	0	1,00	42.346		

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

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

2n QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2/cm2)	0,7840
Densitat residencial màx. (num. d'habitatges)	0
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar)	-

Ordenances de referència:

III (Indústria); EL (Espais lliures públics)

Us global característic:

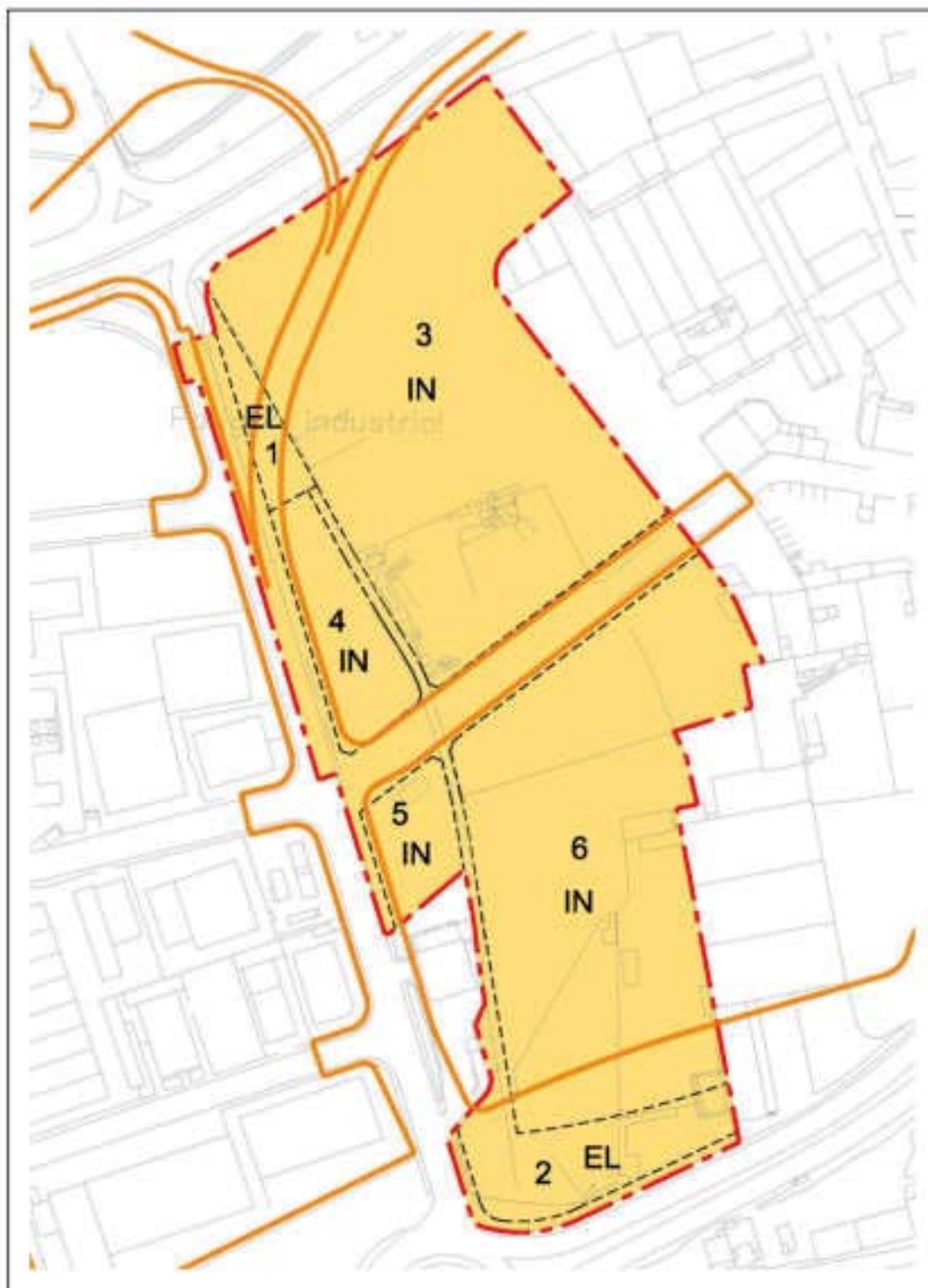
Secundari (IV) y Terciari (V)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: 20,00%

Els articles 105.4 del PHIB 2015 (que estableix que s'han d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents), així com les prohibicions d'usos de l'article 108 del Pla Hidrològic citat i les limitacions d'usos definides en el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic (sobretot els articles 14 bis i 126 ter), sempre en funció dels resultats dels estudis anteriors i segons el període de retorn, són aplicables a aquesta actuació urbanística, ja que es troba totalment o parcialment en terrenys inundables.

Atès que aquesta UA està afectada per la reserva viària del PDSCE, en la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa.



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

Són les següents:

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

11. UNITAT D'ACTUACIÓ PERE MATUTES

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 11 - PERE MATUTES

Situació:

Avda. Pere Matutes Noguera, 65-80

Plànol:

0.3.7

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació de l'àmbit de la unitat d'actuació amb la finalitat d'establir les connexions viàries cap al nord i cap a l'est i connectar amb la trama viària amb l'antiga UA 18 "Es Viver". Establir un front edificat a l'Av. de Pere Matutes que millori la seva imatge urbana, ampliant-ne la secció transversal.

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

Criteris de disseny i d'execució:

Es recull l'ordenació de la UA 17 del Pla General de 1987, incorporant la casa pagesa protegida. El front de l'Av. de Pere Matutes es regularà fins a obtenir una secció mínima de 22 metres. Aquesta regulació no afectarà a l'aprofitament lucratiu de cada parcel·la afectada. Es podrà incrementar proporcionalment, si escau, l'ocupació màxima necessària per tal de mantenir el sotro edificat i mitjançant un Estudi de Detall. Es canvia la posició relativa de l'equipament per la de l'espai lliure per tal de que aquest ocupi la cordonada i doni front a dos carrers, tot seguint el criteri de la Revisió del PGOU en relació a la posició urbana dels espais lliures.

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Codes, en virtut de l'art 30 de la llei, no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2581/1986 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atenent als articles 30 i 31 del Decret 564/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pales, antenes, aerogeneradors amb pales, molins auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerrà acord favorable d'AESA.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Inclouent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

(tons en gris: usos lucratiu)

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

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucratiu màx. (m ² c/m ²)	0,9079
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges)	241
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha)	78,55
Índex d'intensitat turística (places/m ² solar)	-

Ordenances de referència:

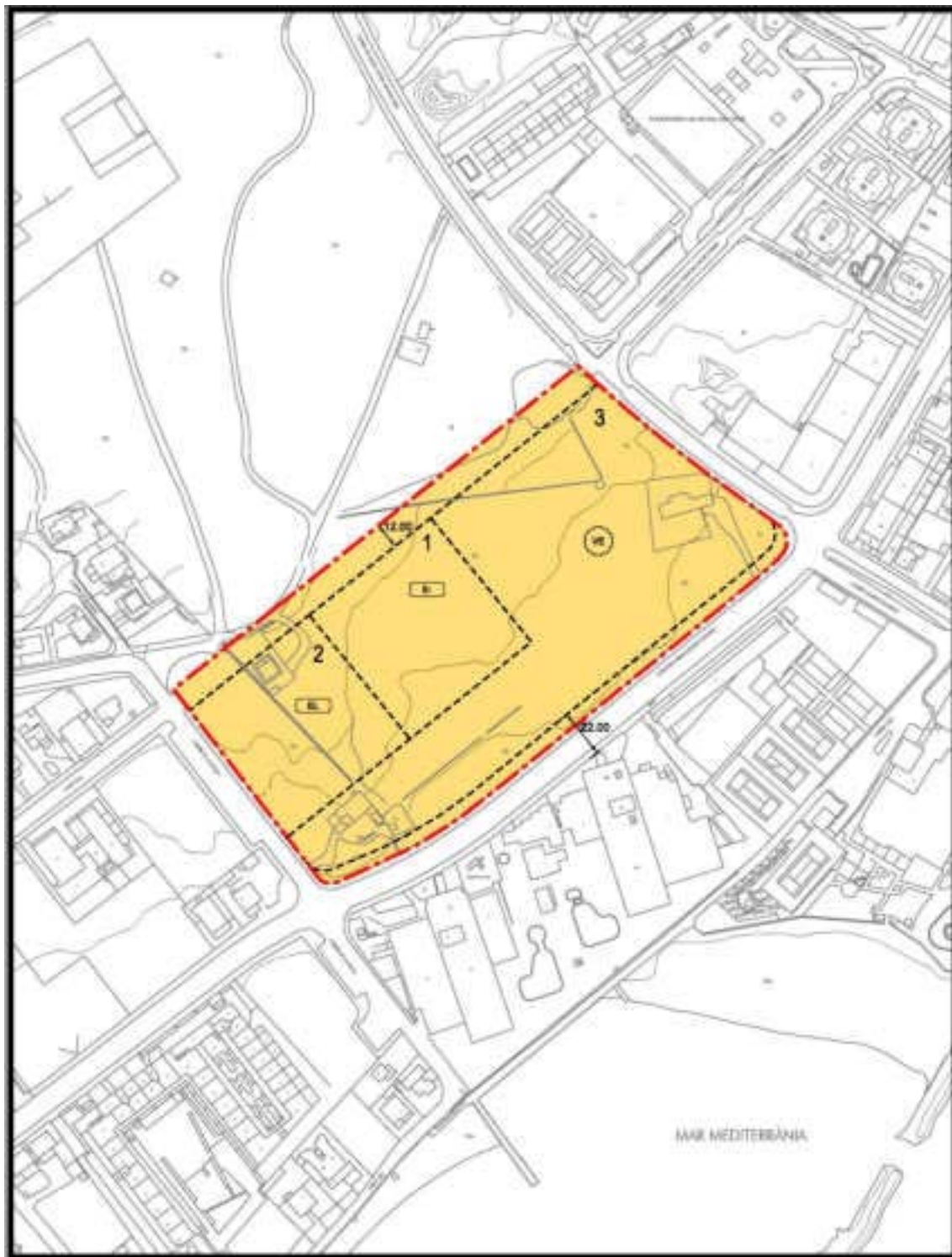
EO-4 (Plurifamiliar aïllada), E1 (Espais lliures) i E (Equipaments)

Us global característic:

Residencial Plurifamiliar (3)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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



12. UNITAT D'ACTUACIÓ MARENOSTRUM

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 12 - MARENOSTRUM

Situació:

Av. de Pere Matutes Noguera, 94-102

Plànol:

0.3.3

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació de l'àmbit de la unitat d'actuació amb la finalitat d'establir les connexions viàries cap al nord-est i sud-oest, millorant la façana urbana de l'Av. de Pere Matutes i donant-li continuïtat amb la secció transversal de 22 m.

Obtenció d'un equipament públic de rang local i sòl per habitatge protegit

Criteris de disseny i d'execució:

Es recull l'ordenació de la UA 14.1 del Pla General de 1987, incorporant la construcció pàgessa protegida. Continuïtat de la trama viària perimetral existent. Regulada davant l'Av. de Pere Matutes per obtenir una secció mínima de 22 metres. Aquesta regulada no afectarà a l'aprofitament lucratiu de cada parcel·la afectada, podent incrementar proporcionalment, si escau, l'ocupació màxima necessària per tal de mantenir el sostre edificat de cada parcel·la afectada. Creació de connectivitat Av. de Pere Matutes Noguera amb els carrers d'Antonio Machado i de Manuel de Falla.

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

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes; en virtut de l'art. 30 de la llei, no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Els carrers transversals tindran una amplària de 18 m i 12m. Es podrà redactar Estudi de Detall per ordenar volums i garantir les alineacions de l'Avinguda; en cas contrari, es respectaran els paràmetres de l'ordenança de referència.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. sòl	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima %	m2
1	Equipaments públics	19,25%	7.569
-	Xarxa viària	23,54%	9.256
2	Espais lliures	0,00%	
Subtotal usos no lucratiu		42,79%	16.827

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

(fons en gris: usos lucratiu)

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

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

**INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL (*)**

(*) Optatiu

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucratiu màx. (m2c/m2)	0,5662
Densitat residencial màx. (nòm. d'habitatges)	284
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha)	72,22
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar)	-

Ordenances de referència:

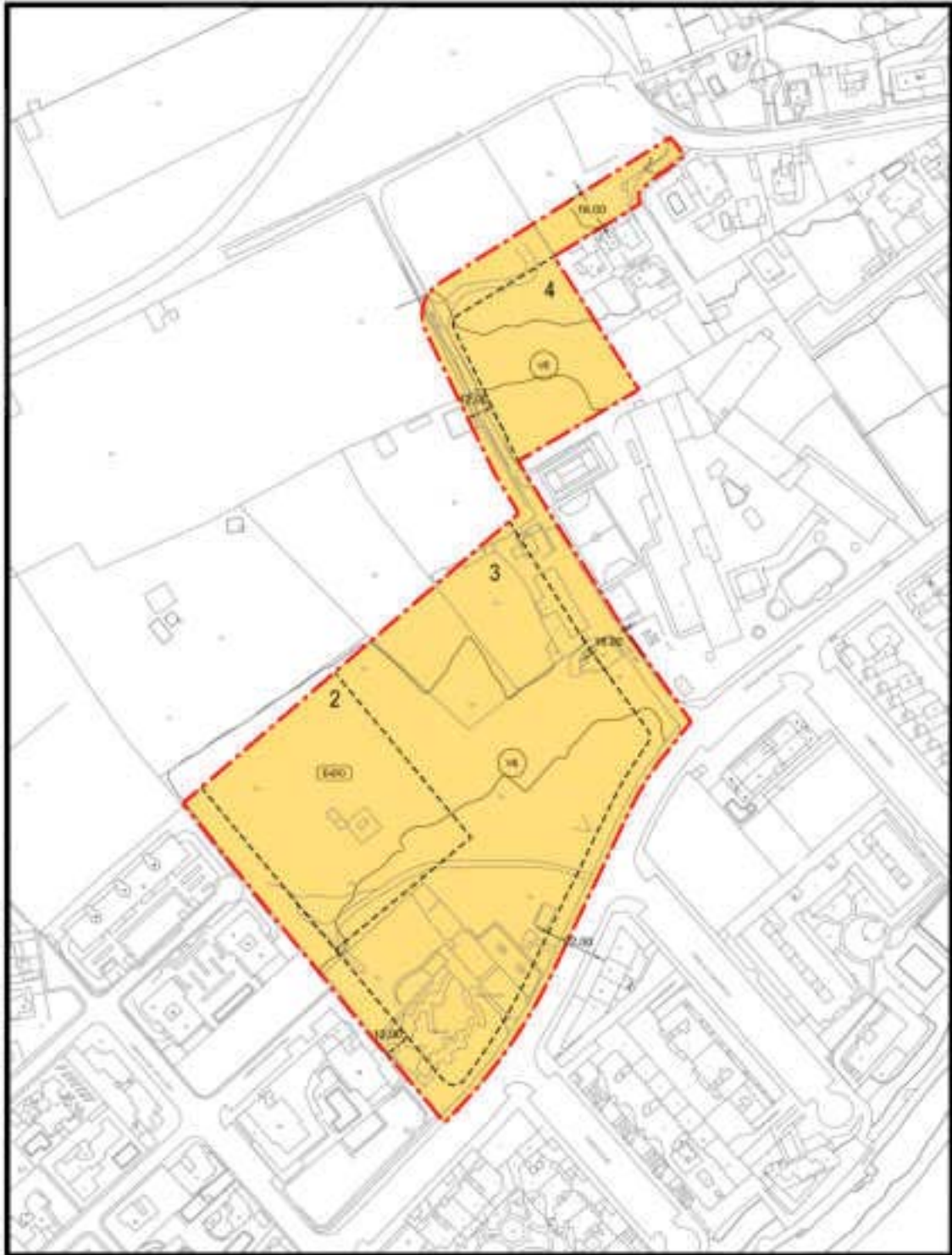
EO (Plurifamiliar allada) i E (Equipaments)

Us global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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



13. UNITAT D'ACTUACIÓ ES PRATET

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

Prescripció medi ambiental (Acord de la CMAIB de data 28 de març de 2019):

a) *realitzar una avaluació prèvia de la incidència ecològica d'acord amb l'establert en l'article 279 del RD 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH),*

b) *Realitzar una proposta de compensació de la superfície afectada per les zones humides del PHIB amb la restauració d'una zona degradada i la creació d'un nou aiguamoll que connecti amb l'espai principal d'acord amb el que estableix l'article 95.3 de la normativa del PHIB 2015.*

Mentre no es compleixin aquests dos requisits, la UA no podrà iniciar la seva gestió.

Aquesta unitat d'actuació ha quedat suspesa per l'acord d'aprovació definitiva del PGOU d'Eivissa per part de la CIOTUPHA (el qual, a més, corregeix el seu límit en excloure la carrera d'en Murtera) per la qual cosa no se'n publica la fitxa urbanística. La seva representació gràfica es publica a títol merament indicatiu.



14. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN CANTÓ

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 14 - CAN CANTÓ

Situació:

Av. de la Pau - Av. de Sant Josep - Camí des Jondal

Plànol:

O.3.6

Descripció, justificació i objectius:

Establir un àmbit de transició entre l'intensitat de l'Eixample i la zona residencial de Ca n'Escandell. La densitat residencial i edificatícia i l'altura de construcció, devalla en allunyar-se de l'Av. de la Pau.

Completar la definició de la façana urbana de lesavingudes de la Pau i de Sant Josep, tot creant un focus d'intensitat urbana a la rodona amb edificació d'exemple alineada, amb baixos comercials o terciaris, conformant una plaça pública que s'enllaça amb el vici de Ca n'Escandell.

Protegir el camí des Jondal ambiré fins l'Av. de la Pau perquè el barri de Ca n'Escandell tingui l'accessibilitat que cal amb el centre de Vila.

Criteris de disseny i d'execució:

S'haurà de traslladar a càrrec d'aquesta actuació el camp de futbol existent (amb els seus vestuaris annexos), reconstruint-lo al Sector de Sol Urbanitzable 17.2 Est o a un altre solar de domini públic facilitat per l'Ajuntament.

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

S'hauran de reafirmar els habitants existents, si compleixen les condicions legals exigides.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

n.º solar	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima	
		%	m²
1	Equipaments públics	7,75%	3.072
-	Xarxa viària	24,91%	9.682
3	Espais lliures	13,82%	5.371
Subtotal usos no lucratiu		46,48%	18.065

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Inclouent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

(fent en gris: usos lucratiu)

n.º solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fent en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m²	HABITATGES n.º	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
					m²/m²	m²	plantes	m
1	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	3.072	-	2,47	7.428	4	13,00
2	HAB. PLURIFAMILIAR	EX-5	11.274	187	3,03	34.182	B+4+A	16,00 + 3,00
	HAB. PLURIFAMILIAR							
4	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	1.761	17	1,20	2.113	4	13,00
5	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	1.303	13	1,20	1.671	4	13,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	6.376	63	1,20	7.653	4	13,00
Subtotal usos lucratiu:			53,52%	290	2,13	45.619		
Total actuació			100,00%	38.870		53.658		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

2n QUADRENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m²/m²)	1,1738
Densitat residencial màx. (n.º d'habitatges)	290
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	74,61
Índex d'intensitat turística (plantes/m² solar)	-

Ordenances de referència:

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

Us global característic:

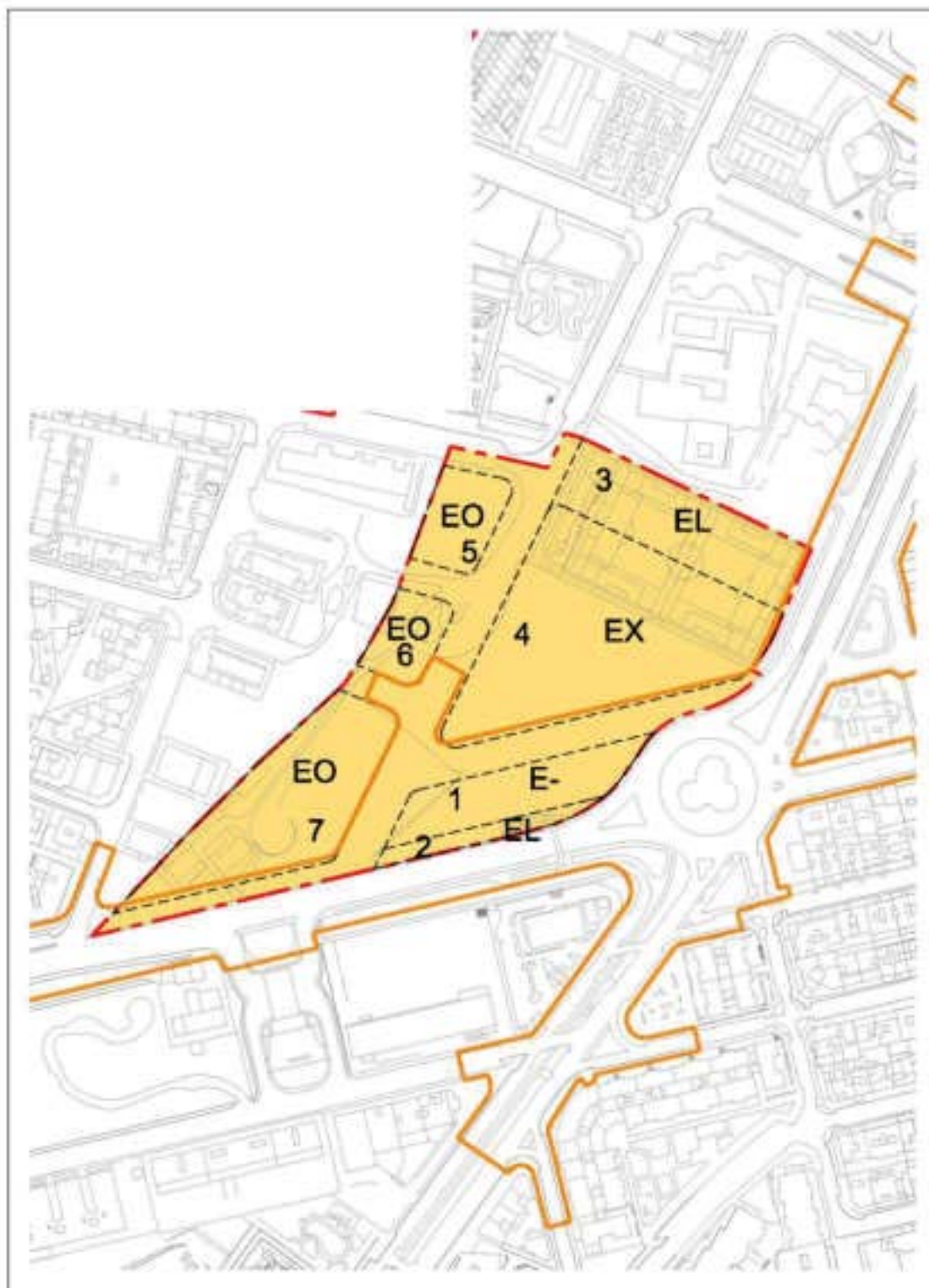
Residencial Plurifamiliar (R)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable màx.

20,00%

Atès que aquesta UA està afectada per la reserva viària del PDSCE, en la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa.



16. UNITAT D'ACTUACIÓ EIVISSA CENTRE

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 16 - EIVISSA CENTRE

Situació:

C/ Isidor Macabich-Madrid, C/Canaries-Vicent Serra, Passeig Abel Malufes Juan	Plànols: 0.3.5 0.3.9
---	------------------------------------

Descripció, justificació i objectius:

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

Criteris de disseny i d'execució:

Vegeu les condicions d'aprofitament al document de la Modificació Puntual del PGOU "Eivissa Centre" aprovada definitivament el 31/08/2007 (BOIB 04/09/2007), en tot allò que encara sigui aplicable.

Les petites diferències d'aprofitament que es recullen a aquesta fitxa es deuen a l'ajust de les esmentades condicions a les medicions efectuades dament la nova cartografia de base.

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes; en virtut de l'art. 30 de la llei, no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

(fons en gris: usos lucratiu)

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

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

INICIATIVA PÚBLICA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2)	1,1174
Densitat residencial màx. (nòm. d'habitatges)	254
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	118,52
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar)	-

Ordenances de referència:

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

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: 100,00%

La regulació detallada de les condicions de parcel·lació, forma i posició, i aprofitament es recullen el quadre següent:

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

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

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

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

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

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



17. UNITAT D'ACTUACIÓ BESORA

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 17 - BESORA

Situació:

C/ Besora - Vinya dels Cavallers	Plànol	0.3.6
----------------------------------	--------	--------------

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació de la major part de l'illa que encara no està edificada. Obtenició de sòl per a un equipament públic i creació d'un espai lliure públic a la cantonada dels carrers Vinya dels Cavallers i Besora.

Criteris de disseny i d'execució:

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

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima %	m ²
1	Equipaments públics	22,53%	1.193
-	Xarxa viària	4,83%	256
7	Espais lliures	11,16%	591
Subtotal usos no lucratiu		38,53%	2.040

(font en gris: usos lucratiu)

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIU (font en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m ² /m ²	ALÇADA m ² c	plantes	m
1	EQUIPAMENT PÚBLIC	E-	1.193	-	1,60	1.909	3	10,00
II	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-S	3.255	25	0,90	2.930	3	10,00
Subtotal usos lucratiu		61,47%	3.255	25	0,90	2.930		
Total actuació		100,00%	5.295			4.838		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

2on QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m ² c/m ²)	0,5533
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges)	25
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	47,21
Índex d'intensitat turística (places/m ² solar)	-

Ordenances de referència:

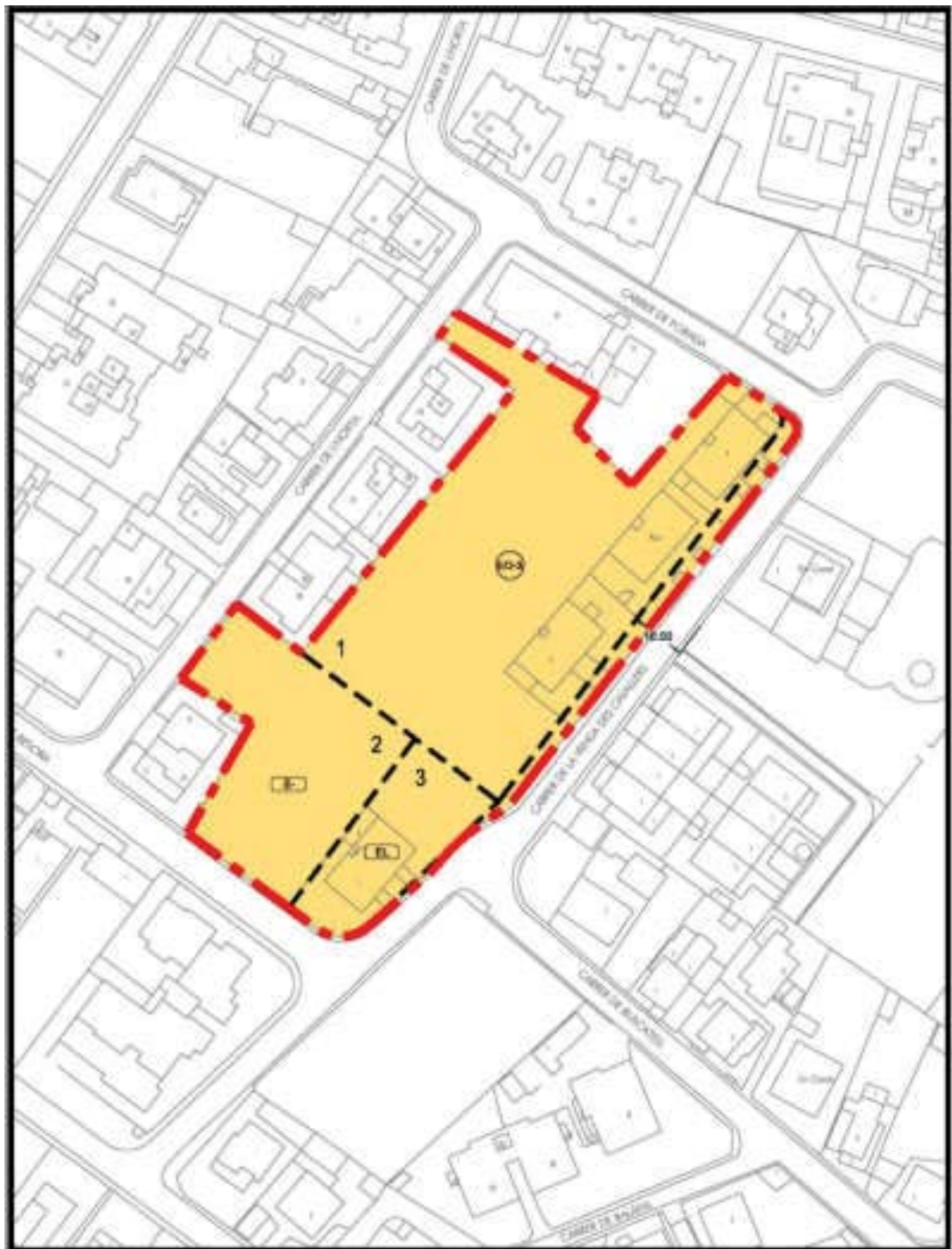
EO (Plurifamiliar allada), EX (Plurifamiliar alineada), EL (Espais lliures) i E (Equipaments)

Us global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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



18. UNITAT D'ACTUACIÓ SA JOVERIA

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 18 - SA JOVERIA

Situació:

SA JOVERIA (Av. de la Pau - Carrer de Corona - Circumval·lació E20)	Plànols: 0.3.4 0.3.5
---	------------------------------------

Descripció, justificació i objectius:

Ampliació de l'Hospital Insular de Can Misses, i creació d'un gran equipament administratiu públic i altres equipaments menors, tot complementats amb ús residencial plurifamiliar.
Desenvolupar l'estructura general del territori que dissenya, per aquesta àrea, la Revisió del PGOU (plànol 0.1) i la trama viària corresponent a l'objectiu de l'actuació.

Criteris de disseny i d'execució:

L'ordenació es fonamenta i desenvolupa l'estructura general del territori de la Revisió del PGOU (plànol 0.1) i haurà d'establir una continuïtat viària entre els bàins confinants. Els espais per vianants tindran l'amplana suficient per permetre alineacions d'arbrat.
Els dades d'aprofitament es recullen en aquesta fitxa de característiques. La resta de paràmetres de forma i posició de l'edificació es determinaran mitjançant Estudi de Detall l'àmbit dels quals serà com a mínim una illota sencera.
El règim de compatibilització d'usos serà el de la zona d'ordenança EO (per als solars d'ús residencial) i Zona E (per als solars residuals).
Només s'executarà el viari assenyalat al plànol de la Memòria de Gestió. La franja dibuixada permetent al hospital pel nord-est i nord-est només té caràcter de reserva de sòl per a viari futur. La seva execució no està inclosa en aquesta actuació.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

num. solar	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima %	m2
1 a 4	Equipaments públics	58.54%	73.613
-	Xarxa viària (reserva)	10.72%	13.453
-	Xarxa viària	13.74%	17.235
-	Espais lliures	0.00%	0
Subtotal usos no lucratiu		83.31%	104.501

Superfície viària a executar a càrrec de la UA.

Incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

num. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE	HABITATGES	SOSTRE EDIFICABLE		ALÇADA	
			m2	núm.	m2c/m2	m2c	plantes	m
1	EQ. SANITARI PÚBLIC (AMPLIACIÓ HOSPITAL)	E-SA	40.000	-	1,60	54.000	5	22,00
1 bis	EQ. SANITARI PÚBLIC (AMPLIACIÓ HOSPITAL)	E-SA	987	-	1,60	1.586	4	16,00
2	EQ. SANITARI-ASSISTENCIAL PÚBLIC	E-AS	15.256	-	1,60	24.410	3	12,00
3	EQ. DOCENT PÚBLIC	E-DO	7.850	-	1,60	12.560	4	16,00
4	EQ. ADMINISTRATIU PÚBLIC	E-AP	9.710	-	1,60	15.536	4	16,00
5	EQUIPAMENT ADMINISTRATIU I COMERCIAL	VE	3.237	-	1,00	3.237	4	16,00
6	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	12.888	181	1,60	20.622	5	17,00
7	HAB. PLURIFAMILIAR	VE	4.814	60	1,60	7.702	5	17,00
Subtotal usos lucratiu			16,89%	20.940	221	1.5072	31.562	
Total actuació			100,00%	125.441			149.663	

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

INICIATIVA PRIVADA ESTUDI DE DETALL
--

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

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

Ordenances de referència:

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

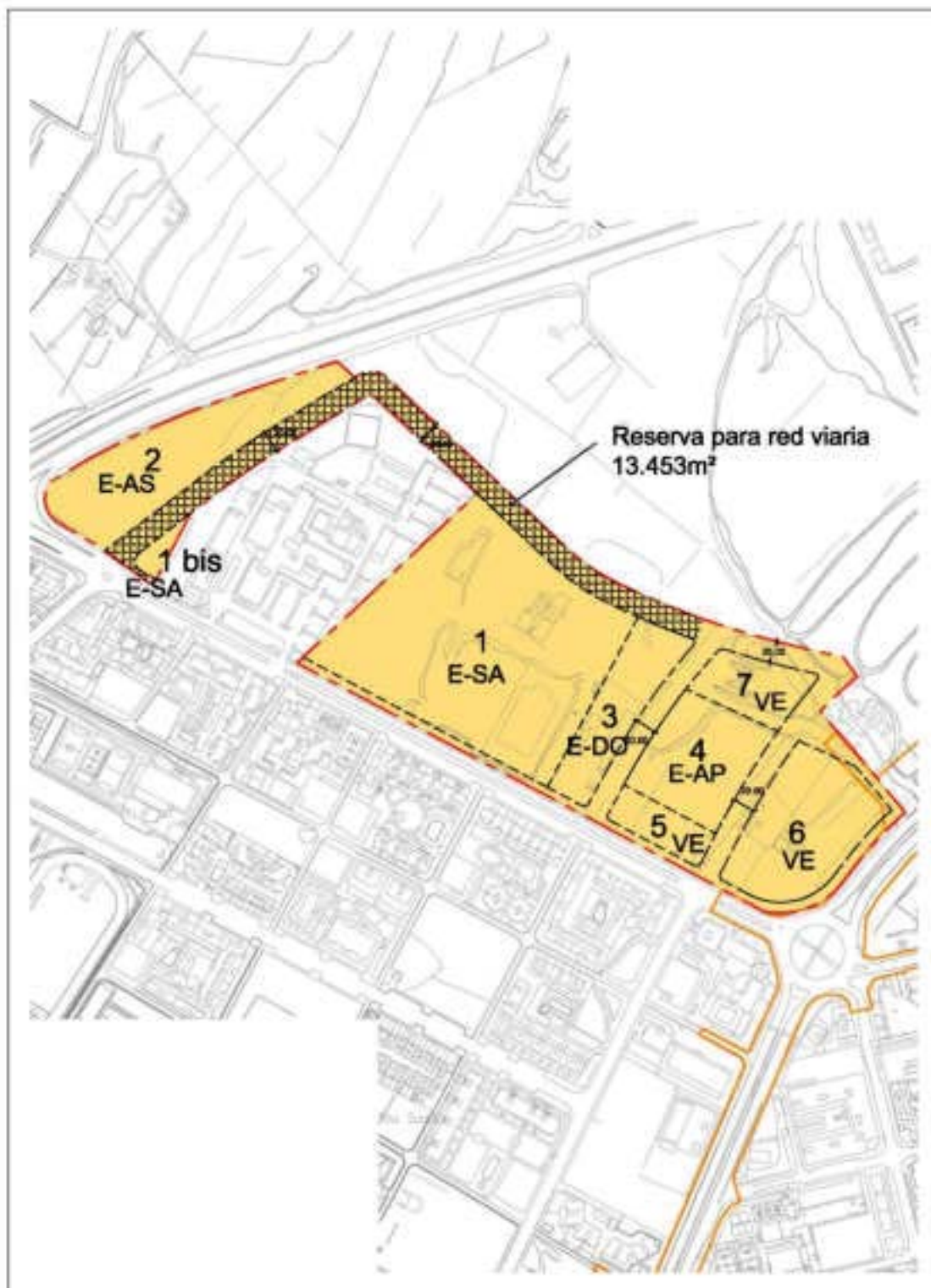
Ús global característic:

Equipaments (VE) i Habitatge Plurifamiliar (E)
--

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable màx.	15,00%
---	--------

Atès que aquesta UA està afectada per la reserva viària del PDSCE, en la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa.



20. UNITAT D'ACTUACIÓ ALT-RETIR

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 20 - ALT-RETIR

Situació:

Carrer Alt i carrer Retir (Pla Polvorós)	Parcel·la	0.3.10
--	-----------	--------

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació de l'estructura parcel·laria i edificatòria a fi de garantir una densitat raonable i bones condicions d'habitabilitat d'acord amb normes legals.

Mitjà de l'equip de serveis públics mitjançant la reurbanització dels carrers Alt i Retir. Coordinació d'obra equipament local: Construcció d'habitatges protegits. El desenvolupament parcel·lari s'ha de basar en consideracions dels plans de l'ordenament urbanístic.

Criteris de disseny i d'execució:

El Projecte de Reurbanització preveurà les actuacions realitzables i el desenvolupament de l'edificatibilitat entre les parcel·les existents. El seu àmbit d'aplicabilitat es limitarà en aquest sentit de compatibilitat. La realització de parcel·lació de forma puntual de l'edificatibilitat es determinarà mitjançant la secció corresponent del PGPM i la Modificació Parcel·laria.

L'implementació del detall parcel·lari respectarà la Reglamentació dels Plans de Seguretat i del sistema edificat, en general. Tots els habitatges basats d'obra s'entendran a aquest efecte de protecció pública. El desenvolupament de la UA permetrà el reurbanitzament de la població afectada.

La realització arquitectònica de la UA ha de ser viable als condicionants derivats de la catalogació patrimonial de l'entorn (arquitectural i patrimonial existents) no de tipus "arbitrari", segons el PGPM. En tal cas i amb caràcter complementari, s'haurà de respectar les condicions legals del PGPM.

La viabilitat dels equipaments i d'obra social s'entendran, quan s'apliquin a l'urbanisme, la presentació i l'aprovació per la CIOTURMA d'un estudi tècnic i arquitectònic, respecte primer del qual s'ha de recuperar de les construccions arquitectòniques originals i el seu manteniment i consolidació, entenent les reformes compatibles a l'entorn del conjunt i abastant l'estat de conservació adaptat a la realitat. Aquestes actuacions no es podran iniciar fins que no s'hagi aprovat el Projecte d'urbanisme.

Amb el present per la seva naturalesa, prevista en l'article 25 de la Llei de Ciutats, per la qual cosa s'ha previst qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitatge. Una edificació s'entendrà complir amb el que disposa la DT 4a de la Llei de Ciutats. El text de l'article 30 de la Llei de Ciutats, l'ordenament de l'edificació s'entendrà la parcel·la arquitectònica o l'ordenament de voltes.

Condició d'aprofitament urbanístic:

	Superfície mínima	
	%	m ²
- Equipaments públics	12,70%	178
- Serveis públics	57,30%	774
- Espais lliures	30,00%	0
Subtotal usos no lucratius	71,27%	828

incloent els sistemes generals urbanístics i el servei de gestió

Tipus d'obra	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIU (No en gèn.)	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES nº	SISTEMES ESPICABLE		ALÇADA	
					m ² /m ²	m ²	desnivell	m
- CASE PLACER (No en gèn.)		VII	374	11	3,87	774	0	0
Subtotal usos lucratius			374	11	3,87	774		
Total urbanisme			100,00%			774		

(*) Veure disposició 10111 i la Modificació Parcel·laria

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

Iniciativa de gestió / promoció:

INICIATIVA PÚBLICA (AJUNTAMENT)

Programació:

1er QUADRANT

Reserva d'habitatge protegit:

100,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificatibilitat lucrativa màxima (m ² /m ²)	3,868
Densitat mitjana màxima (nº/m ² d'habitatges)	11
Índex d'edificatibilitat mitjana (m ² edificat/m ² total)	32,17
Índex d'edificatibilitat mitjana (m ² edificat/m ² total)	—

Ordenances de referència:

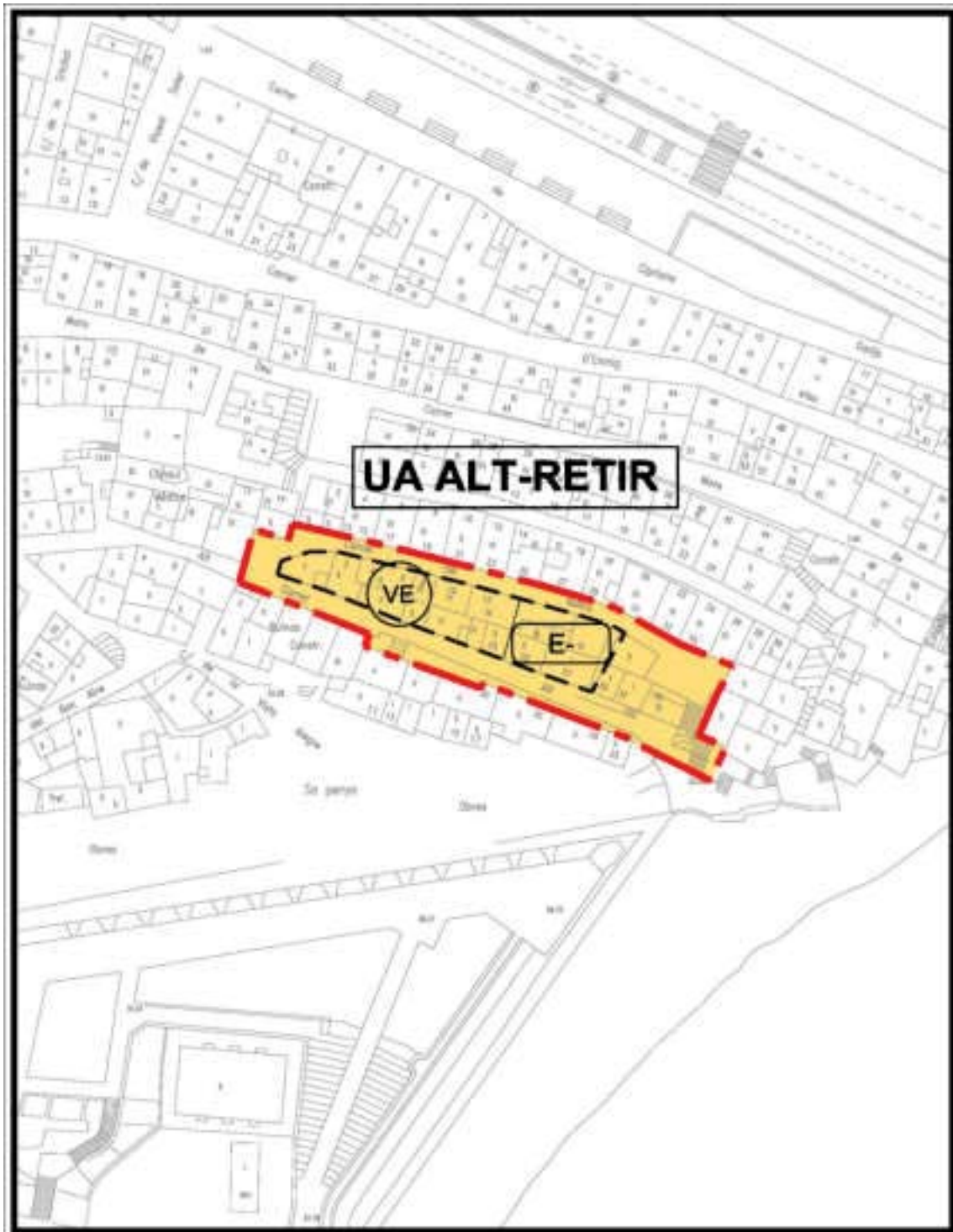
E (Equipaments), desenvolupant-se com a VU (urbanisme especial)

Ús global característic:

Habitatge plurifamiliar (H) i Equipaments (N)

Censat d'aprofitament lucratiu:

Porcentatge sobre el total edificable (m ²)	100,00%
---	---------



21. UNITAT D'ACTUACIÓ CAN SANT

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 21 - CAN SANT

Situació:

Av. de Sant Josep - E-20 - c. de Ca n'Escandell - c. d'Atràs

Plànol

0.3.2

Descripció, justificació i objectius:

Completar la trama urbana d'aquesta àrea de Can Sant tot integrant-la amb la del barri de Ca n'Escandell. La prolongació del carrer d'Es Figueras estructura tota l'àrea i l'articula amb les prolongacions dels carrers d'Atràs i d'Es Canat. Definició de la trama urbana cap a la E-20. Es preserva el caràcter unifamiliar de la punta oest (E-20 / Av. de Sant Josep).

Dotar d'un equipament públic de referència a la zona, recollat amb un espai lliure públic que l'enllaça visualment amb l'Av. de Sant Josep i que està flanquejada per edificació alineada a via amb una certa intensitat residencial i usos complementaris a la planta baixa, tot donant sentit urbà a l'acabament del carrer d'Es Canat i delimitant urbanísticament al triangle oest destinat a habitatge unifamiliar.

Criteris de disseny i d'execució:

L'ús concret de l'equipament no es concretarà i es podrà determinar en el moment de la seva construcció. Inicialment es considera com a obert.

La definició acurada de les alineacions i rasants es farà mitjançant un Estudi de Detall. Els nous usos perfil·len les alineacions existents, però el seu disseny haurà de complir les normes d'urbanització, en particular en allò referent a les voreres. Es prioritzarà vegetació a voreres. L'acció proposada (E-20 i E-800) ha de contemplar un estudi de la repercussió que suposa la seva execució en la seguretat i fluïdesa del trànsit de la travessera corresponent, de manera que en quedi justificada la viabilitat.

Els habitatges alineats s'hauran de realitzar dins el propi àmbit amb les garanties que determina la legislació.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. sol·la	USOS NO LUCRATius	Superfície mínima %	m ²
7	Equipament públic	14,24%	4.828
-	Xarxa viària	27,02%	8.784
8-9	Espais lliures	5,93%	1.927
Subtotal usos no lucratiu		47,18%	15.539

Inclouent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. sol·la	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATius	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m ² 0/m ²	m ² 0	ALÇADA plantes	m
1	NAS PLURIFAMILIAR ALLAT	EO-4	8.945	68	1,20	8.334	4	12,00
2	NAS PLURIFAMILIAR ALLAT	EO-4	3.154	31	1,20	3.785	4	12,00
3	NAS PLURIFAMILIAR ALLAT	EO-4	4.062	40	1,20	4.874	4	12,00
4	NAS PLURIFAMILIAR ALLAT	EO-4	1.586	15	1,20	1.919	4	12,00
5	NAS PLURIFAMILIAR ALLAT	EO-3	560	4	0,80	504	3	10,00
6	NAS PLURIFAMILIAR ENT. MITGERES	EA-4	892	26	1,00	3.242	0+2+4	13,00+2,00
Subtotal usos lucratiu			17.171	184	1,33	22.757		

Total actuació	100,00%	22.510
-----------------------	----------------	---------------

38.097

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

2n QUADRENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m ² 0/m ²)	8,7000
Densitat residencial màx. (nòm. d'habitatges)	185
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	56,91
Índex d'intensitat turística (placem ² /sol·la)	-

Ordenances de referència:

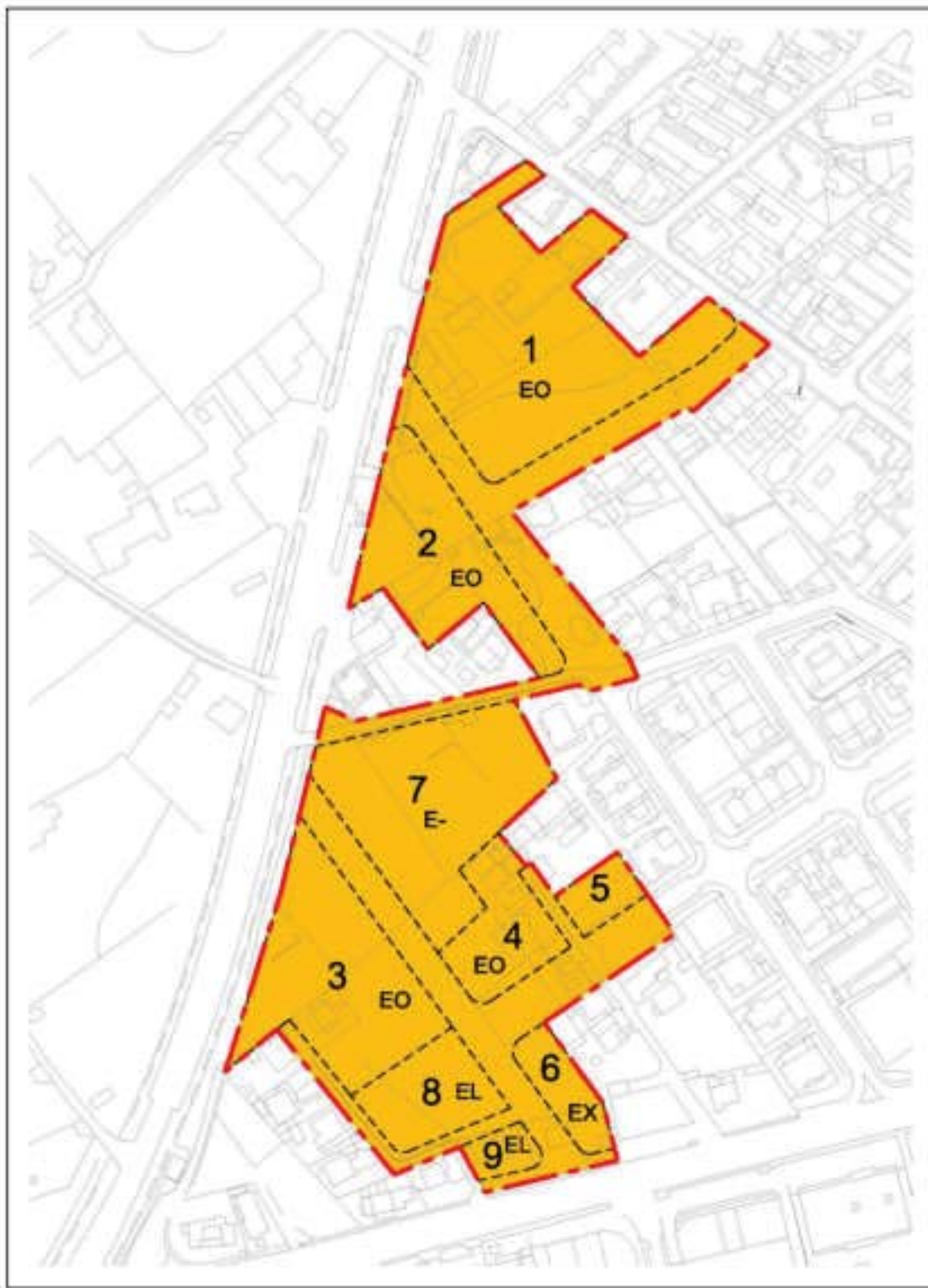
EO-4, EO-3 (Plurifamiliar allada) i EA-4 (Plurifamiliar alineada)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (R) i Unifamiliar (U)

Càlcul d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable màx. **20,00%**



22. UNITAT D'ACTUACIÓ SA PUNTA

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 22 - SA PUNTA

Situació:

Caser de sa Punta - Av. de Pare Miquel Noguera

Plànol

O.3.7

Descripció, justificació i objectius:

Reconfigurar l'ordenació actual passant l'espai lliure públic a la primera línia de mar. Es manté l'estructura visual des de l'avinguda de Pare Miquel cap a la mar.

Les parcel·les lucratives actuals s'allunyen de la mar i envolten la servitud de protecció de costes que actualment les fa pràcticament inedificables. Així mateix la nova parcel·la lliure es projecta com a repàra de l'avinguda permetent un espai d'aparcament públic que manté l'estructura cap a la mar.

Criteris de disseny i d'execució:

L'espai lliure públic s'integra en el paisatge marítim. El disseny de l'aparcament públic permetrà facilitar a la parcel·la de primera línia contactant pel sud-oest. L'espai s'orienta lateralment configurat com a passeig per vianants que envia el passeig marítim amb l'avinguda sense discontinuïtat. La deflexió acurada de les alineacions i ramals es farà seguint un Estudi de Detall. Les superfícies de drenatge públic existents es subroguen per les noves superfícies de drenatge públic resultant, les quals són objecte de nova urbanització a càrrec de l'actuació.

Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la 242a del RD 2597/1988 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC aliant de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud s'informa preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atment als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat per D 280/2013) reversió de qualsevol construcció, instal·lació (pala, antenes, aerogeneradors amb pala, molins auxiliars com grans o similars) o plantació, respecte a aquests favorable d'ACUA.

Àmbit afectat per la servitud de protecció de l'article 25 de la Llei de Costes, per la qual cosa hi està prohibida qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitatge. Les edificacions existents compliran amb el que disposa la DT 4a de la Llei de Costes. En virtut de l'article 30 de la Llei de Costes, l'ordenació de l'edificació evitarà la possible arqueològica o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIU		Superfície mínima	
tip. unit.		%	m2
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Àrees verdes	19,25%	303
3	Infraestructura aparcament	24,77%	1.167
2	Espais lliures	30,00%	1.362
Subtotal usos no lucratiu		73,06%	3.428

inclouent els sistemes generals adscrits al límit de gestió

nom unit.	CONDICIONS D'APROFITAMENT (USOS LUCRATIU/Tipus en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES nòm.	BOSTRE EDIFICABLE m2/m2	ALÇADA plantes	m
1	HAB. PLURIFAMILIAR	E03-4	1.263	12	1,20	1,516	4
Subtotal usos lucratiu		26,94%	1.263	12	1,20	1,516	
Total actuació		100,00%	4.690		1,516		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

**INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL**

Programació:

2n QUADRENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat límit m2/m2	0,3233
Densitat residencial màx. (nòm. d'habitatges)	12
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	25,58
Índex d'intensitat turística (plantes/m2 solar)	-

Ordenances de referència:

EO-4 (Plurifamiliar afilada)

Us global característic:

Residència Plurifamiliar (B)

Càlcul d'aprofitament lucratiu:

 Percentatge sobre el bostre edificable màx. **20,00%**



23. UNITAT D'ACTUACIÓ SA BASSA ROJA

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 23 - SA BASSA ROJA

Situació:

Carreer de Portinatx - Carreer de Llabritja

Plànol:

0.3.6

Descripció, justificació i objectius:

Prolongació del carreer de Sa Bassa Roja entre els carrers de Portinatx i de Llabritja per trencar la gran illa allargada que constitueix una gran barrera urbanística d'uns 240 m de llargada.

Creació d'una plaça pública que articula la trobada entre els tres carrers. Exemplament dels tres carrers per permetre la suficient amplada de voreres i incorporar aparcament al vian. Aquest espai esdevindrà un punt focal del barri degut a la absència de places públiques.

Criteris de disseny i d'execució:

La nova plaça ha de contenir suficient arbrat i zona d'ombra. Els espais nous es dissenyaran en continuïtat amb els carrers existents. Duran en el màxim possible el corresponent arbrat d'alineació. S'han de reposar els paviments danyats tot donant continuïtat a les capes de rodadura de l'asfalt.

Cal realitzar els possibles moviments dels habitatges existents dins el propi àmbit d'actuació.

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes, en virtut de l'art. 30 de la llei, no es permet la formació de pontalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIS	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0.00%	0
-	Xarxa viària	16.06%	794
1	Espais lliures	20.14%	996
Subtotal usos no lucratis		36.20%	1.790

incloent els sistemes generals adscrits al àmbit de gestió

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES mín.	SOSTRE EDIFICABLE m2c/m2 m2c		ALÇADA plantes m	
2	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-4	3.155	31	1,20	3.700	4	13.00
Subtotal usos lucratis		63,80%	3.155	31	1,20	3.700		
Total actuació		100,00%	4.945			3.700		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

2n QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30.00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2)	0.7656
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges)	31
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	62.69
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar)	-

Ordenances de referència:

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

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable màx. 20.00%



24. UNITAT D'ACTUACIÓ TALAMANCA

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 24 - TALAMANCA
Situació:

C/ de Ses Feixes - Ses Figueres (Talamanca)

Plànol

0.3.11
Descripció, justificació i objectius:

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

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

Criteris de disseny i d'execució:

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

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

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

Àmbit afectat per la servitut de protecció de l'article 25 de la Llei de Costes, per la qual cosa hi està prohibida qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitatge. Les edificacions existents compliran amb el que disposa la DT 4a de la Llei de Costes. En virtut de l'article 20 de la Llei de Costes, l'ordenació de l'edificació evitarà la pantalla arquitectònica o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. soler	USOS NO LUCRATius	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0.00%	
-	Marxa viària	19.44%	2.377
2	Infraestructura aparcament	6.20%	7.003
7	Espais lliures	31.58%	3.663
Subtotal usos no lucratiu:		59.23%	7.244

núm. soler	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES núm.	m2/m2	m2	ALÇADA	
3	HAB. PLURIFAMILIAR	EO-3	4.987	45	0.90	4.488	plantes	m
	Subtotal usos lucratiu:		40.77%	45	0.90	4.488		
Total actuació			100.00%			12.231		4.488

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:
INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL
Programació:

FORA DE PROGRAMA (*)

(*) susceptible desenvolupament 2n quadern

Reserva d'habitatge protegit:

30.00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2/m2)	0.3670
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges)	45
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	36.79
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar)	-

Ordenances de referència:

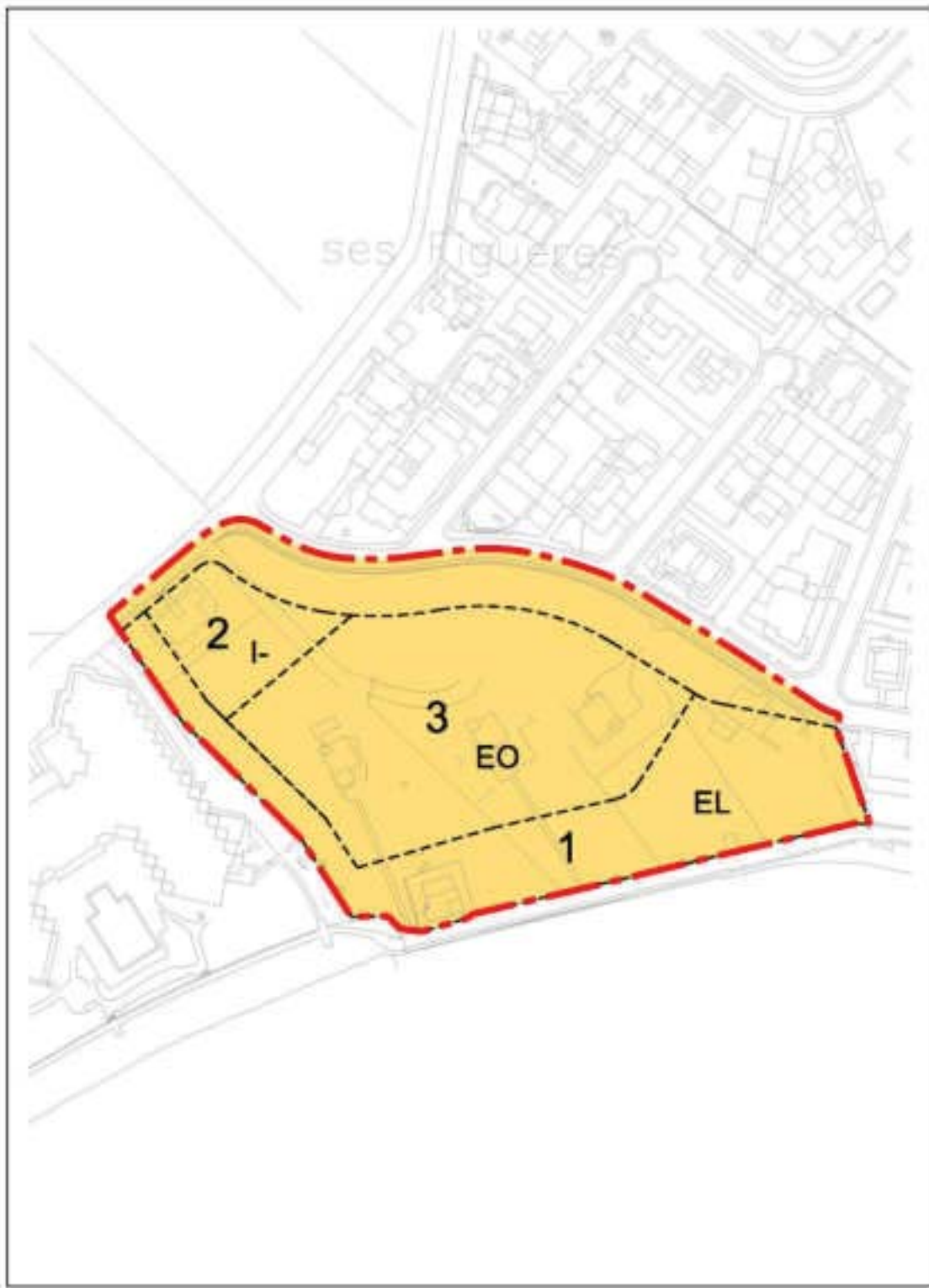
EO-3(Plurifamiliar afilada), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

Residència Plurifamiliar (R)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sòl edificable neta	20.00%
--	--------



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

Són les següents:

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

31. PLA PARCIAL ORDENATSECTOR 12 EST

FITXA DE PLA PARCIAL 17.1

SECTOR 12 EST

Situació:

Carrer d'Àlbarca - carrer d'en Jordà (Ca n'Escandell) - carrer Xarriac

Plànol: **0.35**

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació detallada dels terrenys per a ús residencial plurifamiliar i d'equipament, tot creant un gran espai lliure públic juntament amb el Sector 12 Oest. La iniciativa de planejament i gestió urbanística serà pública. L'ordenació establirà una continuïtat entre els bars confinants, mitjançant el traçat viari i la transició entre les seves morfologies urbanes.

Es tracta d'un sector de planejament parcial directament ordenat pel Pla General (art. 40.2.2 LCUS). Malgrat això, mitjançant un Estudi de detall podran ajustar-se les alineacions, rasants i l'ordenació de volums, en aquest últim cas, PED podrà reordenar l'aprofitament indicat a la fitxa.

Criteris de disseny i d'execució:

L'espai lliure central del sector es dissenyarà amb continuïtat amb el del Sector 12 Oest, integrant tant espais lliures locals com els Sistemes Generals amb l'objectiu de constituir un espai lliure continu de gran al·liment. El gran parc central haurà de poder fer-se de cara a la seva conservació i defensa. Disposarà de suficients accessos sempre relacionats amb els carrers que hi desembiquen davant. Tots els vials de domini públic hauran de disposar d'arbrat. L'edificació d'habitatge plurifamiliar, prioritàriament, es disposarà alineada en la façana del gran espai lliure del carrer d'Àlbarca, tot mantenint una alineació de façana contínua. L'alçada màxima dels edificis residencials serà B+4+A (sis plantes: baixa, quatre plantes pis i átic). La fondària edificable de referència és de 16,00 m per les plantes pis. A la planta baixa es prioritzaran els usos terciaris, magatzems i aparcaments, havent de restar superfície construïda per als habitatges.

En detall-se l'ordenació al propi Pla General, no cal redactar un Pla Parcial. Si ho necessien, es podria desenvolupar Estudi de Detall. El Projecte d'Urbanització desenvoluparà els criteris d'aquesta fitxa d'acord amb l'establert als criteris generals d'urbanització del Pla General. El Projecte d'Urbanització prendrà les rasants dels nous vials en relació als vials confinants existents. Es completarà, si escau, la dotació de centres urbans que fallen als vials existents on cal connectar al nou viari.

Àmbit afectat per les Serviduts Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2a del RD 2591/1988 el Planejament de desenvolupament s'haurà de rendir a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Al·ludint als articles 30 i 31 del Decret 984/1972 (modificat pel D 207/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pale, antenes, aerogeneradors amb pale, medis auxiliars com grua o armari) o plantació, requereix acord favorable d'AESA. Les construccions i instal·lacions a realitzar en l'àmbit, incloent tots els seus elements (antenes, paral·lels, emissors, equips d'aire condicionat, cables d'accessos, cables i senyals decoratius), les modificacions del terreny o objectes fins (pale, antenes, aerogeneradors amb pale, cables, etc.) no poden ruïnair les Serviduts Aeronàutiques dels plans contemplats en l'Annex V de les NNUU.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIU		Superfície mínima	
		%	m2
5 a 7	Equipaments públics	16,27%	28.093
-	Vian	19,40%	33.574
1 a 3	Espais lliures locals	10,00%	17.305
4	Espais lliures (SG)	45,35%	78.205
Subtotal usos no lucratiu		90,87%	157.177

Sistema General d'Espais Lliures

incloent els sistemes generals adscrits al Sector

nº	USOS LUCRATIU/fora en gris	Zona	Superfície m2	P. BAIXA			TOTAL	ALÇADA			HABITATGES
				m2s	P. P300s	P. ATIC		m2s	m	pl	
5	Equipament públic	E-ES	15.758	15.758			25.213	16,00		4	
6	Equipament públic	E-DO	1.320	1.320			2.112	16,00		4	
7	Equipament públic	E-DO	11.015	11.015			17.624	16,00		4	
8	Habitatge Plurifamiliar Protegit	VE/HP	5.810		2.481	1.687	17.201	16,00+3,00		B+4+A	165
9	Habitatge Plurifamiliar Protegit - lloguer	VE/HP-A	5.105		2.957	2.028	19.359	16,00+3,00		B+4+A	197
10	Habitatge Plurifamiliar Protegit - lloguer	VE/HP-A	4.758		2.556	1.725	16.708	16,00+3,00		B+4+A	170
8 a 10	Servis (*)			15.872							
Subtotal usos lucratiu			9,17%	15.872			53.266				532
Total SECTOR 12 EST			100,00%	173.049							

NOTES: (*) Sop. potestativa màx. destinada a serveis terciaris i/o aparcaments.
Només es desenvoluparà a planta baixa.

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PÚBLICA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

100,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

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

Ordenances de referència:

EX (Habitatge plurifamiliar alineat) i E (Equipaments)

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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

La regulació detallada de les condicions de parcel·lació, forma i posició, i aprofitament es recull en el quadre següent:

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ					
SECTOR 12 - EST			VOLUMETRIA ESPECÍFICA	EQUIPAMENTS	ESPAIS LLIURES
			VE	E	EL
Parcel·lació	Superfície	m ²	500	300	-
	Front	m	14,00	10,00	-
Forma i posició	Prof edificable plantes pis	m	16,00	(i)	-
	Alt reguladora	pl	B+4+A	(i)	B
		m	16+3	(i)	3,50
	Alt total	m	---	(i)	-
	Alt lliure màx. plantes pis	m	3,00	(i)	-
	Alt planta baixa	m	3,00-4,00	(i)	-
	Ocupació Pbaixa	%	100,00	100,00	5,00
	Ocupació pisos	%	(a)	(i)	-
	Separació a façana	m	0,00	(i)	-
	Separació llindars laterals	m	0,00	(i)	-
	Separació partió fons planta pisos	m	---	(i)	-
	Separació entre edificis	m	---	(i)	-
	Vol màx. s/domini públic	m	0,80 (b)	-	-
	Tipologia edificatòria		Alineació vial	Lliure	Lliure
aprofitament	Edificabilitat màx.	m ² c/m ²	---	(i)	0,05
	Int ús residencial	m ² /viv	Segons fitxa	-	-
	Ús característic		Habitatge plurifamiliar	Equipament	Esp lliure
	Règim compatibilització d'usos		Zona EX	Zona E	Zona EL

(a) Es mesurarà per aplicació de la profunditat edificable en les plantes pis i àtic (en aquest cas mantenint la reculada de 4m).

(b) No es permeten cossos volats tancats. Màx. perímetre de façana amb cossos volats sobre domini públic: 25% de longitud de façana alineada a vial en cada planta.

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

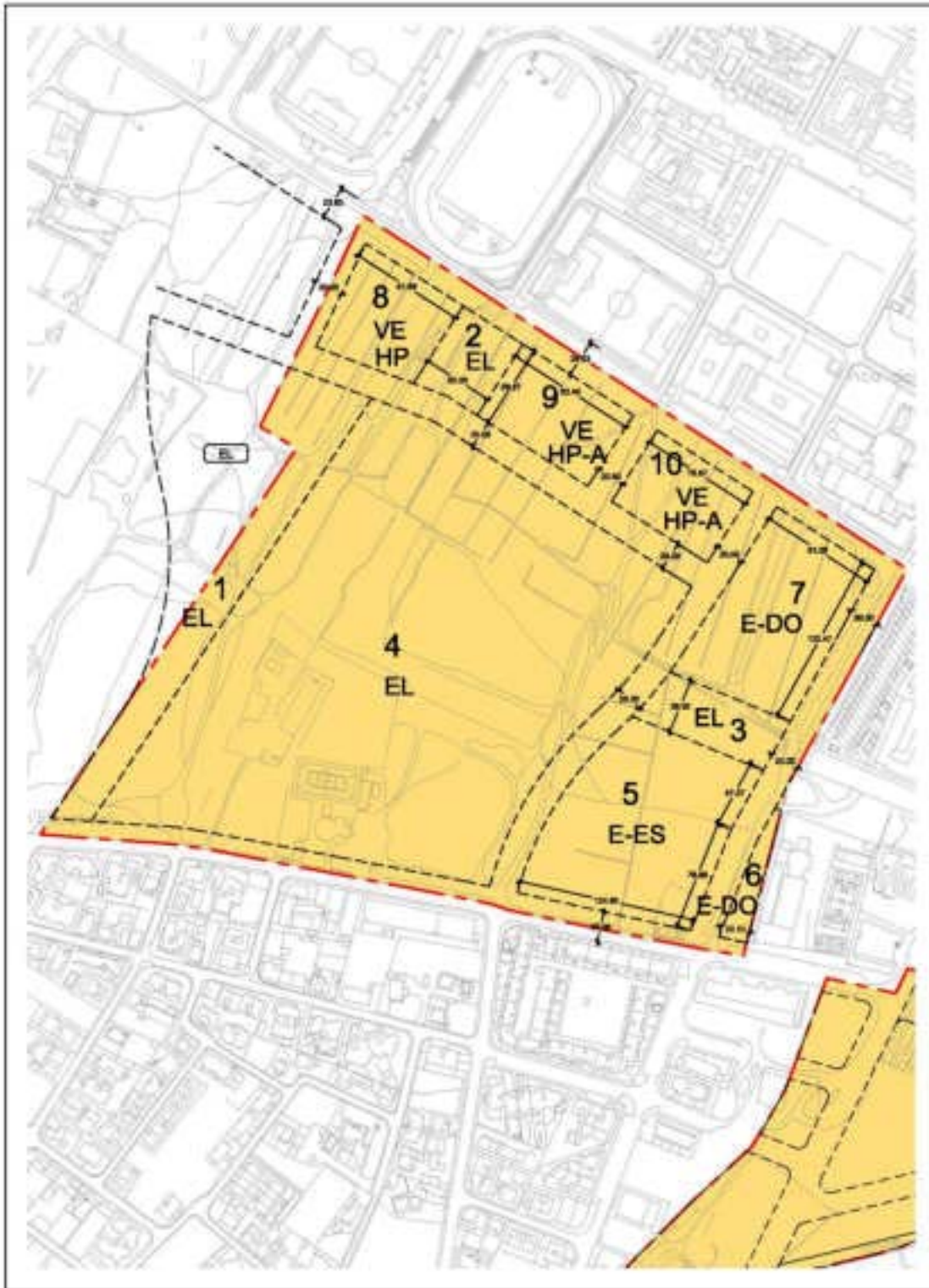
L'**altura màx.** serà la major de les altures reguladores de la zona d'ordenança lucrativa circumdant.

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

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

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

Per aplicació de la DA Única de la Llei 3/2021, d'1 de novembre, per impulsar i agilitzar la tramitació d'ajudes en matèria d'habitatge, les parcel·les destinades a equipaments esportiu i docent (parcel·les 5 i 7) queden classificades com a sòl urbà.



32. PLA PARCIAL SECTOR 12 OEST

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA DE PLA PARCIAL 17.2

SECTOR 12 OEST

Situació:

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

Plànol: 0.3.5

Descripció, justificació i objectius:

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

Criteris de disseny i d'execució:

El principal espai lliure del sector s'ubicarà en continuïtat de disseny amb el gran espai lliure del Sector 12 Est. L'ordenació haurà d'establir una continuïtat entre els bars confinants, mitjançant una transició entre les seves morfologies urbanes. L'alçada màxima dels edificis d'habitatge plurifamiliar serà B+3+4 (cinc plantes) i una fondària edificable de referència de 16,00 m. En la proximitat del barri de Ca n'Escandell (carrer des Jondal) i de l'E-20 cap edifici no superarà l'alçada de B+2.

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

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

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

inclouent els sistemes generals adscrits al Sector

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

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

INICIATIVA PRIVADA
PLA PARCIAL

Programació:

2on QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

30,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucratiu màx. (m2c/m2): **0,3548**
 Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges): **354**
 Densitat residencial màx. (habitatges/ha): **25,00**
 Índex d'intensitat turística (places/m2 solar): **-**

Ordenances de referència:

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

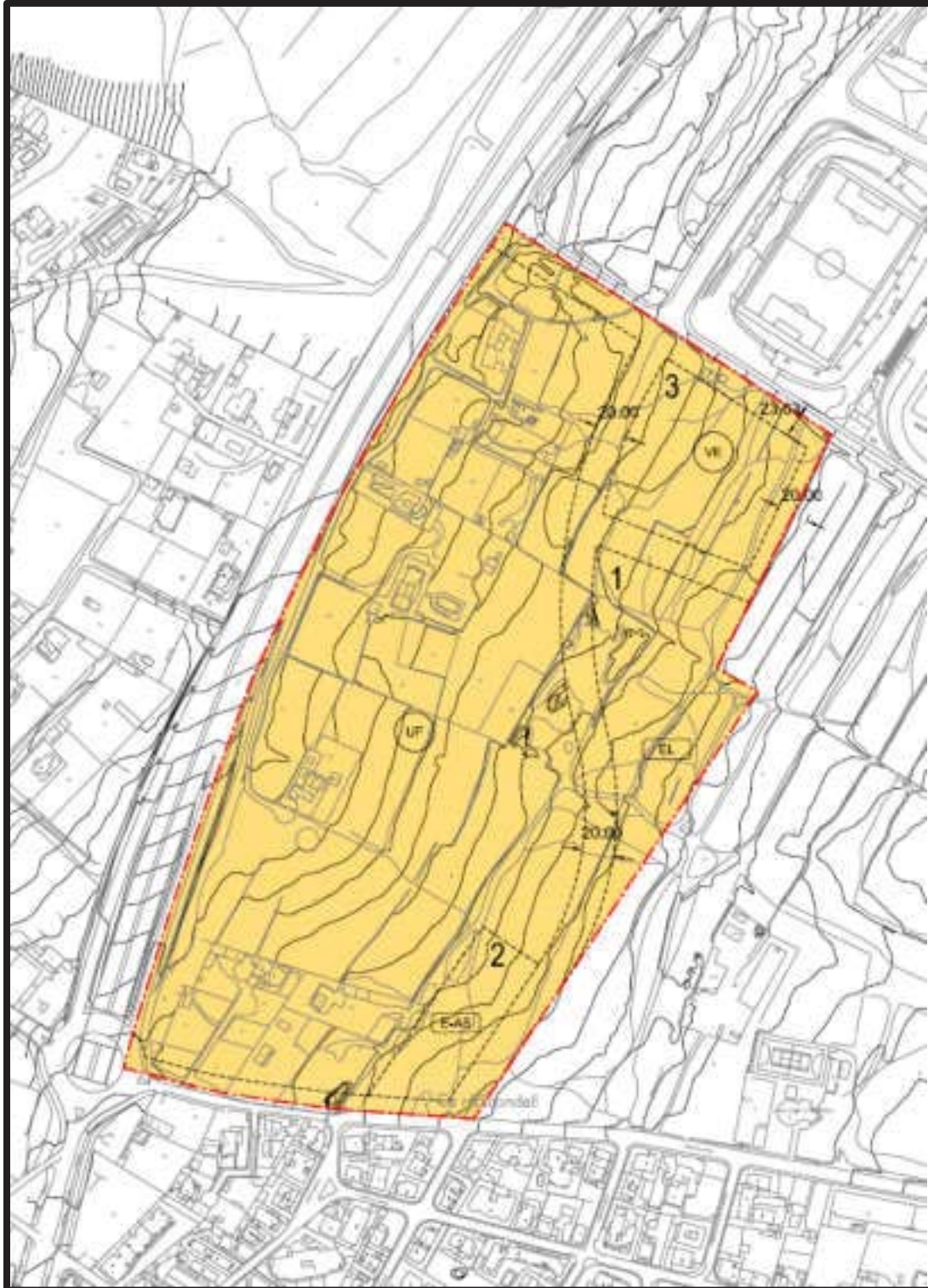
Ús global característic:

Residència Unifamiliar (I) i Residència Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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

Afectació carreteres (prescripció del Consell): *L'àmbit del Pla Parcial Sector 12 Oest està afectat pel domini públic i per la zona de protecció de la carretera EI-20 així com per les corresponents servituds acústiques. Prèviament a l'aprovació i l'inici de la seva execució, els instruments urbanístics de desenvolupament s'hauran de remetre al Consell d'Eivissa perquè emeti l'informe corresponent."*



33. PLA PARCIAL CAS MUT

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

La fitxa urbanística següent es publica a efectes informatius i en el Pla parcial s'han de corregir les superfícies assignades als usos no lucratiu segons el que estableix la prescripció de l'acord d'aprovació definitiva del PGOU d'Eivissa per part de la CIOTUPHA.

FITXA DE PLA PARCIAL 17.3

SECTOR CAS MUT

Situació:

Carrer Cas Mut - Cala Llonga

Plànols: 0.31 0.35

Descripció, justificació i objectius:

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

Criteris de disseny i d'execució:

L'àmbit del sector és discontinu. L'ordenació haurà d'establir una continuïtat amb la UA Cas Mut. A l'extrem oest es situa una peça d'equipament públic que singularitza la cantonada del camí de Cas Mut (amb c/ Joan Bas Taltavull), revaloritzant la cantonada com a fita urbana, la qual podrà configurar-se com a barreta de zona verda i equipament.

Un bulevard constituirà l'espai lliure més emblemàtic del sector, constituint-se en l'element vertebrador de tota la trama urbana, connectant-la amb la UA Cas Mut. La tipologia edificatòria lucrativa serà d'edificació aïllada.

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

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
PLA PARCIAL

Programació:

2n QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

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

Ordenances de referència:

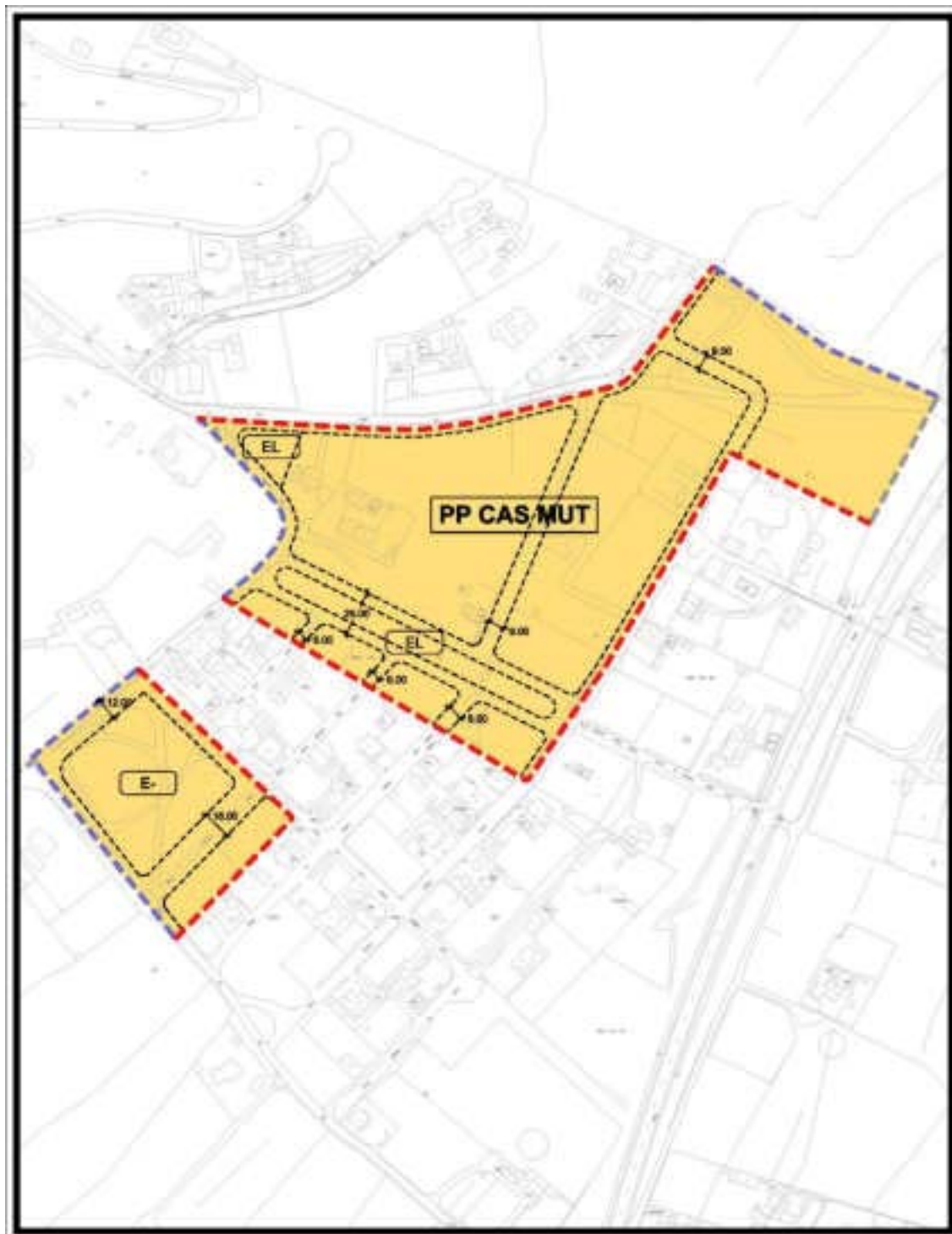
UF (unifamiliar) i E (equipaments)

Ús global característic:

Residència Unifamiliar (I)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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



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

Són les següents:

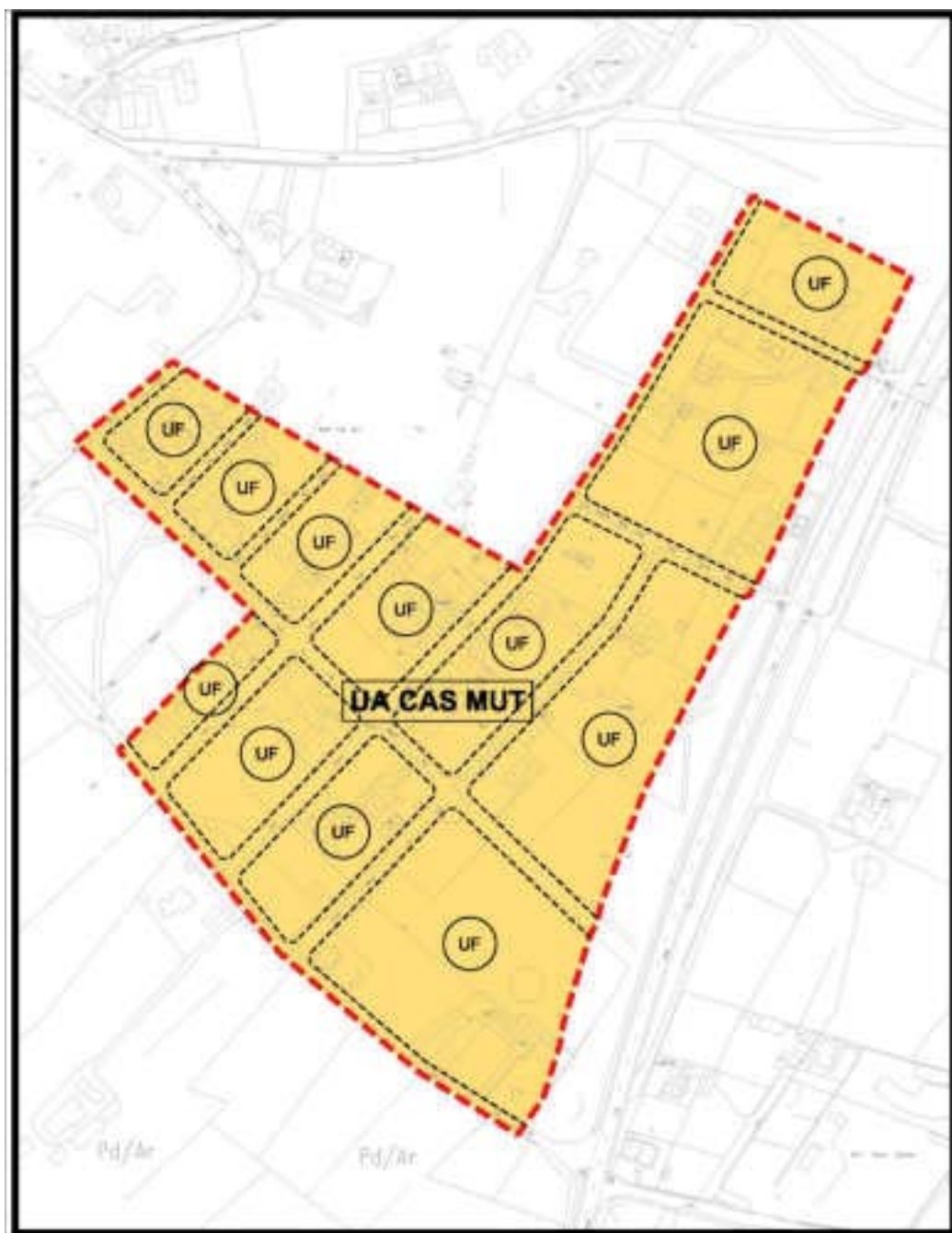
- 15 UA CAS MUT
- 40 P.U. PASSEIG MARÍTIM
- 41 P.E. PUIG DES MOLINS
- 42 P.E. PEATONALIZACIÓ CENTRE
- 43 P.E. ES PRAT DE VILA
- 44 P.E. ES PRAT DE SES MONGES
- 45 P.E. ITINERARIS PER A VIANANTS
- 46 P.U. AV. DE LA PAU
- 47 P.E. ÀREA PORTUÀRIA
- 06 U.A. CA NA GLAUDIS
- 50 U.A. SUMINISTROS
- 51 U.A. ES POU SANT
- 52 A.A. MIRADOR
- 53 U.A. XALOC
- 54 U.A. SANT FRANCESC
- 55 U.A. JAUME SERRA

15. UNITAT D'ACTUACIÓ CAS MUT

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

En la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa respecte de la necessitat de reordenació d'accessos per tal d'evitar situacions de risc per a la seguretat viària de la carretera EI-20.

Aquesta unitat d'actuació ha quedat suspesa per l'acord d'aprovació definitiva del PGOU d'Eivissa per part de la CIOTUPHA per la qual cosa no se'n publica la fitxa urbanística. La seva representació gràfica es publica a títol merament indicatiu.



40. PROJECTE D'URBANITZACIÓ MARÍTIM»

«PASSEIG

SITUACIÓ:

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

CLASSE DE SÒL: Urbà / Domini públic

OBJECTIUS:

Establir un itinerari per als vianants / ciclistes que permeti un recorregut total de la costa, possibilitant l'accés a les platges d'en Bossa - ses Figueretes i Talamanca, als espais lliures públics, Puig des Molins - es Soto (com a itinerari de vianants) a recinte historicoartístic, Dalt Vila, al Port i connectar amb l'actual passeig marítim i amb l'accés per als vianants al moll de Botafoc.

"... La configuració costanera de la zona de ses Figueretes i platja d'en Bossa presenta una orografia desigual al llarg de la seva longitud, així com la presència, en alguns trams, d'elements construïts i protegits que poden condicionar el traçat del passeig, requerint la necessitat si fos el cas d'ocupar la ribera de la mar..."

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ

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

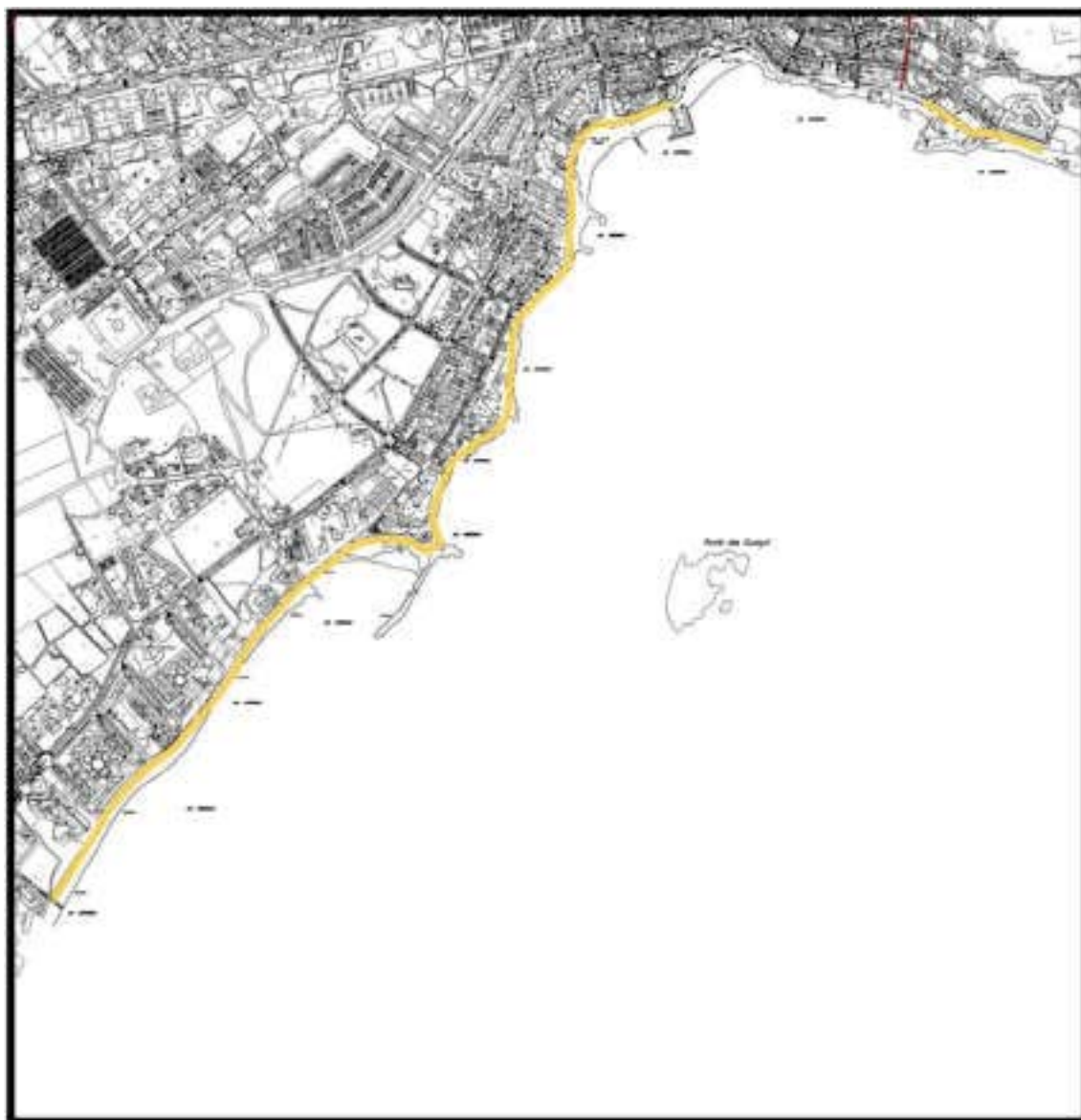
DESENVOLUPAMENT:

INICIATIVA MUNICIPAL.

PROJECTE D'URBANITZACIÓ

PROGRAMACIÓ:

1r QUADRIENNI

**PLATJA D'EN BOSSA - FIGUERETES**

0 500
ESCALA: 1/13000

**TALAMANCA**

41. PLA ESPECIAL PUIG DES MOLINS

SITUACIÓ:

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

CLASSES DE SÒL: Rústic i urbà

OBJECTIUS:

Manteniment del caràcter "històric" i rural del paisatge, la necròpolis, adequant subtilment com a parc el medi natural per a ús i gaudi de la població. Conservar el perfil dual "ciutat dels vius (Dalt Vila) -ciutat dels morts (necròpolis)".

Continuïtat paisatgística i visual de sa Berenada, estenent-se el caràcter rural de la zona es Soto, la qual comparteix les mateixes característiques físiques.

ÚS CARACTERÍSTIC: Espais lliures / Soci / Cultural / Residencial

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

APROFITAMENT LUCRATIU PRIVAT: 100%

CESSIÓ A L'AJUNTAMENT: 0%

CRITERIS PER A L'ORDENACIÓ:

ZONA ENTRE SA CAPELLETA I LA MURALLA

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

NECRÒPOLIS

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

CIM DEL PUIG DELS MOLINS

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

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

ES SOTO

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

ZONES URBANES CONSOLIDATS PER EDIFICACIÓ

El Pla Especial recollirà l'ordenació, les normatives d'aplicació i de protecció establertes pel Pla General en l'àmbit, conservant les tipologies edificatòries i mantenint o reduint les densitats, l'ocupació, la intensitat d'ús, i les altures mitjanes de l'edificació.

La rematada del carrer Ramon Muntaner recollirà la necessitat de canvi de sentit per al trànsit del vial, la conveniència d'establir un aparcament públic en coherència amb un espai lliure i la possibilitat d'ordenar un volum edificat que ocultí el talús de l'antiga pedrera i el doti de façana urbana.

DESENVOLUPAMENT:

INICIATIVA PÚBLICA. PLA ESPECIAL. SISTEMA DE COOPERACIÓ

RÈGIM TRANSITORI:

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

NOTA:**AFECTACIÓ NORMATIVA SECTORIAL DE COSTES**

Els usos a la zona de servitud de protecció s'ha de complir allò disposat a l'article 25 de la Llei de Costes, sent prohibit qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitació.

A la zona d'influència s'ha de complir allò disposat en l'article 30 de la Llei de Costes pel que fa a la no formació de pantalles arquitectòniques o acumulació de volums.

NOTA:

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ**PE 41 - PUIG DELS MOLINS****Situació:**

C/ Lucio Oculacio - Ramon Muntaner

Plànol:

O.3.10**Descripció, justificació i objectius:**

Vegeu la pàgina anterior.

Criteris de disseny i d'execució:

Vegeu la pàgina anterior.

Àmbit afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. En aplicació a la DA2e del RD 2591/1998 el Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC abans de la seva aprovació inicial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat no permet aprovar definitivament el planejament. Atinent als articles 30 i 31 del Decret 584/1972 (modificat pel D 297/2013) l'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb pales, medis auxiliars com grúes o similars) o plantació, requerirà acord favorable d'AESA.

En cas que les construccions i instal·lacions a realitzar a l'àmbit, incloent tots els seus elements (antenes, paral·lels, ximenes, equips d'aire condicionat, caues d'ascensors, carrels i remats decoratius), vulguin les Servituds Aeronàutiques, davant la sol·licitud d'informe a la DGAC s'acompanyarà Estudi Aeronàutic subscrit per tècnic competent que acrediti, a judici de l'AESA i previ a l'informe tècnic del gestor aeroportuari, que no es compromet la seguretat ni la regularitat de les operacions de les aeronaus.

L'aprofitament susceptible de materialització serà el definit pel Planejament General d'acord a la legislació urbanística. L'informe del Ministeri de Foment no generarà, en el cas de disminució de l'aprofitament, cap línia de debent indemnitzador per part del Ministeri ni del gestor aeroportuari ni del prestador dels serveis de navegació aèria.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

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

(fons en gris: usos lucratiu)

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

S.U. ordenat específicament pel Pla Especial:	17,66%	38.468
Zona de Respecte a sòl urbà	40,27%	87.647
Sòl Rústic	42,05%	91.519
TOTAL ÀMBIT DEL PLA ESPECIAL	100,00%	217.633

28.000**Sistema d'actuació:****COOPERACIÓ****Iniciativa de gestió i planejament:****INICIATIVA PÚBLICA
PLA ESPECIAL****Programació:****2on QUADRIENNI****Reserva d'habitatge protegit:****0,00%****Paràmetres globals d'aprofitament:**

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

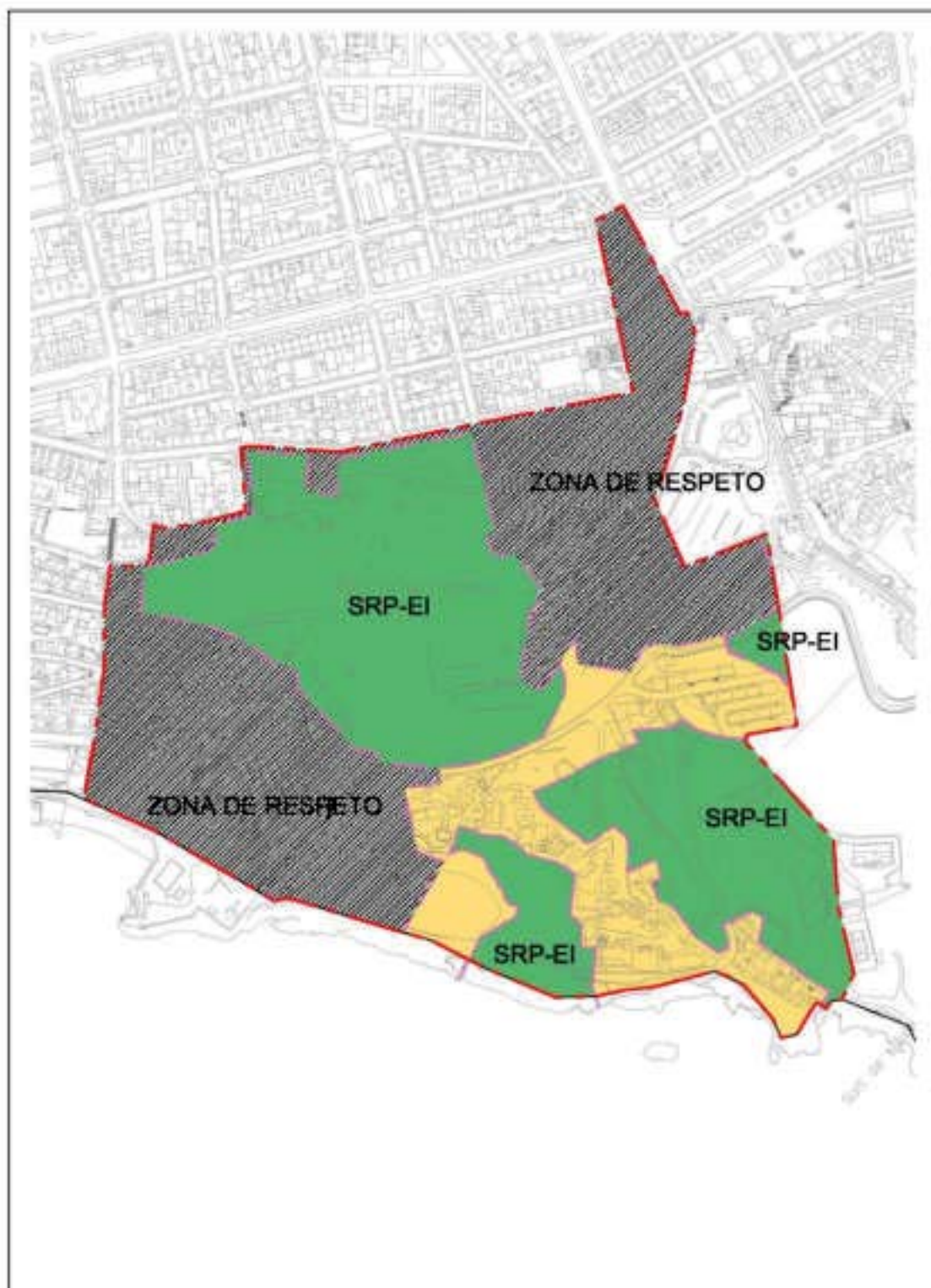
Ordenances de referència:

EO (Plurifamiliar afilada), UF (Unifamiliar)

Us global característic:

Residencial Plurifamiliar (II)

Cessió d'aprofitament lucratiu:Percentatge sobre el sostre edificable màx. **0,00%**



42. PROJECTE D'URBANITZACIÓ**"ZONA DE VIANANTS A L'EIXAMPLE"****SITUACIÓ:**

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

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

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

OBJECTIUS:

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

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ

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

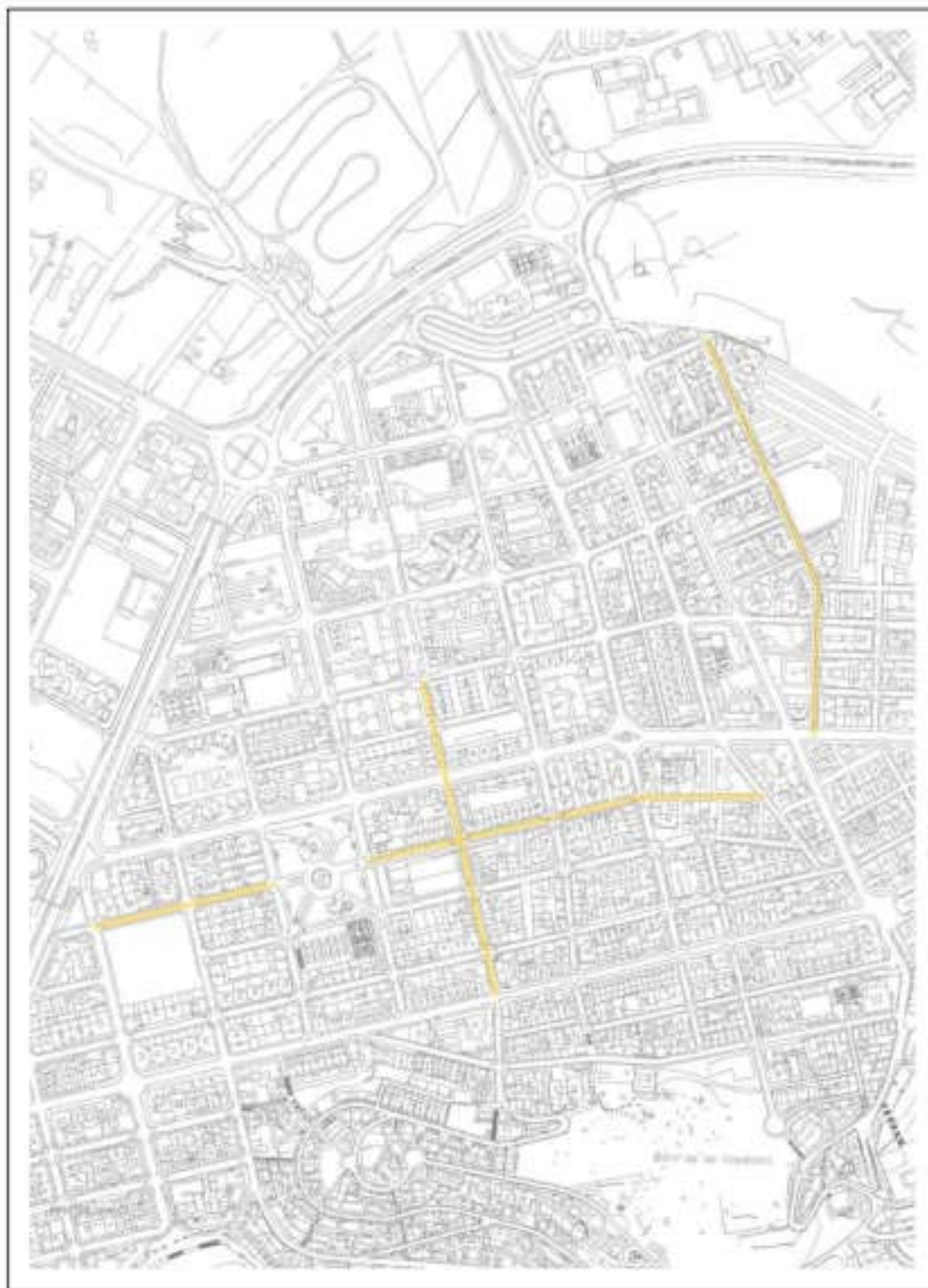
DESENVOLUPAMENT:

INICIATIVA MUNICIPAL

PROJECTE D'URBANITZACIÓ (distintes fases o projectes)

PROGRAMACIÓ:

2n QUADRIENNI



43. PLA ESPECIAL ES PRAT DE VILA

FITXA DE PLA ESPECIAL

43 - ES PRAT DE VILA
Situació:

Avinguda de Santa Eulària - Avinguda de la Pau - Carrer d'en Martorel

Plànol:

0.3.9
Descripció, justificació i objectius:

L'objectiu en l'actuació sobre aquestes terres és la conservació, protecció i recuperació d'aquest espai mantenint el seu caràcter natural / agrari / etnològic i sense perjudici de la seva funció com a espai lliure d'ús i domini públic del Sistema General.

Veure la justificació al capítol de la Memòria d'Ordenació dedicat a aquesta actuació. Es prioritzaran actuacions encaminades al manteniment i increment dels aqüífers, promoció de la vegetació i de la fauna autòctona, la recuperació com a aïllaments dels rebals posteriors a 1955 i la retirada de runes i enrunaments.

Criteris de disseny i d'execució:

L'objectiu de recuperació dels canals i l'augmentació agrícola dels cultius històrics mitjançant la seva actualització al moment actual. El Pla Especial determinarà els possibles usos de caràcter públic a establir en l'àmbit (equipaments, itineraris per viatgers i infraestructures) necessàries.

En particular, han de prevaleir els usos d'ús urbà, viari, usos recreatius, tot allò sense perjudici en coherència amb el caràcter i la funció principal com a espai d'ús i domini públic al servei de la ciutadania i de la conservació del paisatge i el patrimoni d'aquest sector. Es prioritzaran propostes encaminades al sosteniment de les àrees aïllades existents.

Aïllat afectat per la zona d'influència de la Dto de Còrdex, en virtut de l'art. 38 de la llei, no es permet la formació de parcel·les arquitectòniques o l'estructuració de loteria.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

nom parcel·la	USOS NO LUCRATIU	%	Superfície m ²
0	Equipaments públics	0	0
0	Spazio verde	0	0
1	Spazio libero	100,00%	180.502
Subtotal usos no lucratiu		100,00%	180.502

Sistema general d'usos lliures

nom parcel·la	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIU	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES nom.	POSTE EDIFICABLE m ² /m ²	m ²	ALÇADA metres	m
	EQUIPAMENT	E	0	0	0	0	0	0,00
Subtotal usos lucratiu		0,00%	0	0	0	0		
Total actuació		100,00%	180.502					

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

 INICIATIVA PÚBLICA
PLA ESPECIAL

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Eficiència constructiva mín. (m ² /m ²)	0
Densitat residencial mín. (nòm. d'habitatges)	0
Densitat residencial mín. (habitatges/ha)	0
Índex d'interioritat mínima (placem ² /m ² solar)	0

Ordenances de referència:

E1 (Espais lliures públics), E2 (Equipaments)

Ús global característic:

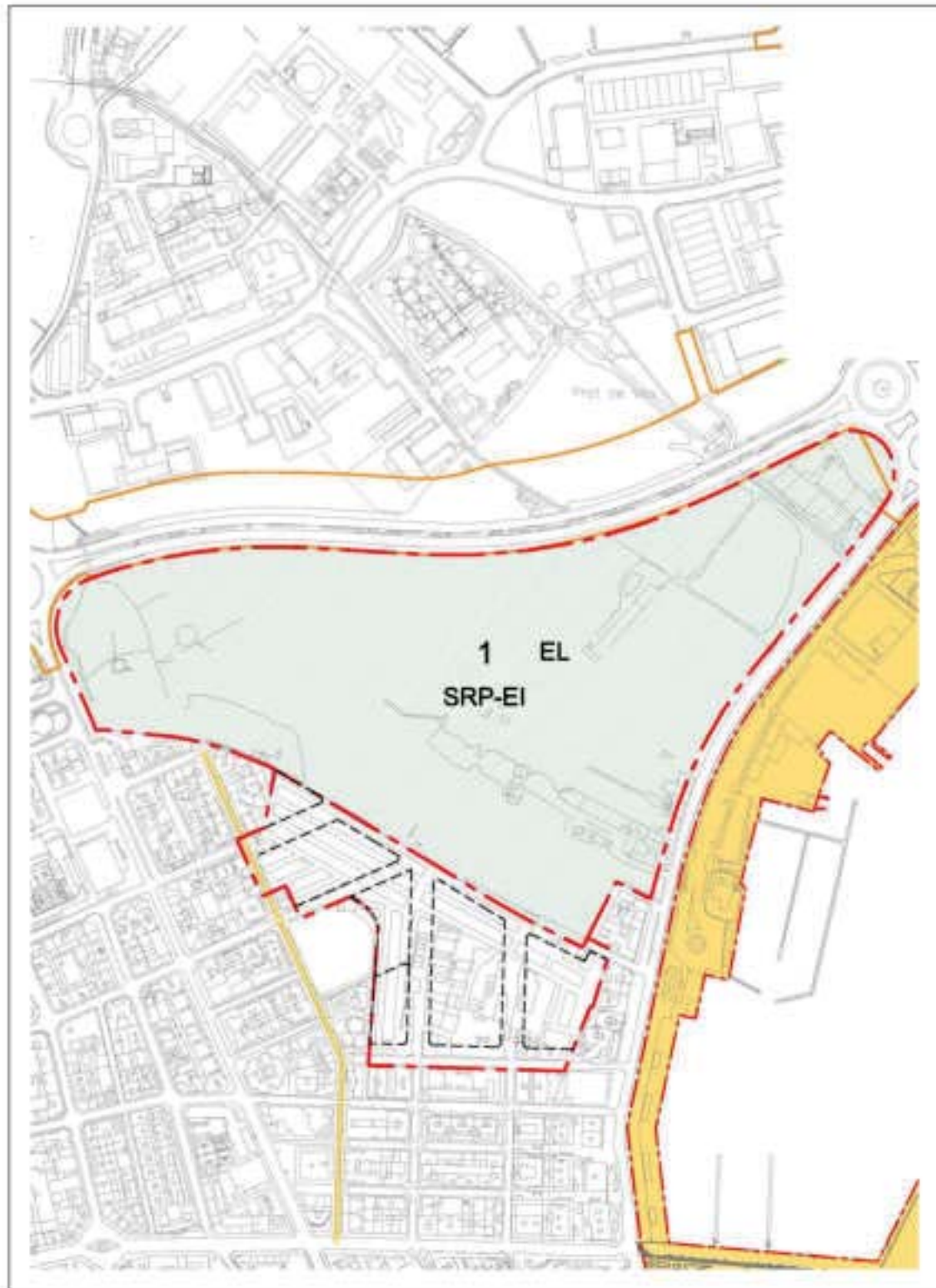
Espais lliures (E1) Rural (R)

Censís d'aprofitament lucratiu:

 Percentatge sobre el nostre edificable netja **0,00%**

Els articles 105.4 del PHIB 2015 (que estableix que s'han d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents), així com les prohibicions d'usos de l'article 108 del Pla Hidrològic citat i les limitacions d'usos definides en el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic (sobretot els articles 14 bis i 126 ter), sempre en funció dels resultats dels estudis anteriors i segons el període de retorn, són aplicables a aquesta actuació urbanística, ja que es troba totalment o parcialment en terrenys inundables.

Atès que aquesta UA està afectada per la reserva viària del PDSCE, en la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa.



44. PLA ESPECIAL ES PRAT DE SES MONGES

FITXA DE PLA ESPECIAL

44 - ES PRAT DE SES MONGES

Situació:

Cami de ses Feixes, Talamancà

Plànols:

0.3.11

0.3.12

Descripció, justificació i objectius:

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

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

Criteris de disseny i d'execució:

Si així ho estableix el Pla especial, davant de l'art. de 8 d'agost (terrenys de l'antic Pol. 15) es podran implantar equipaments públics. El Pla especial haurà d'incloure, entre altres actuacions, la retirada de runes amb l'objectiu de recuperar superfícies d'aiguamall a les zones cartografiades com a "Residus posteriors a l'any 1985" que aporten al mapa "EM762 Ses Feixes de Vila i Talamancà".

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

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

Àmbit afectat per Servidut de protecció de l'art. 25 de la Llei de Costes, hi està prohibida qualsevol tipus d'edificació, especialment les destinades a residència o habitatge. Les edificacions existents compliran amb el que disposa la D74a de la Llei de Costes. També està afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes; en virtut de l'art. 30 de la Llei, l'ordenació de l'edificació evitarà pantalles arquitectòniques o acumulació de volums. El Pla Especial s'emmarcarà a la Dir. Gen. de Sostenibilitat de la Costa i el Mar a través de la Delimitació de Costes de les Illes Balears.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

nom parcel·la	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima
-	Equipaments públics	% 0,16%
-	Aparcament	m2 500
-	Xarxa viària	0,71%
-	Equipaments	7,80%
-	Equipaments	5.600
-	Equipaments	311.673
-	Subtotal usos no lucratiu	100,00%
-	Subtotal usos no lucratiu	311.673

nom parcel·la	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fora de grs)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES num.	SOSTRE EDIFICABLE m2/m2	ALÇADA m2c	ALÇADA planta	ALÇADA m
-	EQUIPAMENTS	E	500	0	0,80	400	1	4,00
-	Subtotal usos lucratiu	0,00%	0	0	-	0	-	-
-	Total actuació	100,00%	311.673	-	-	400	-	-

Sistema d'actuació:

EXPROPIACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

INICIATIVA PÚBLICA
PLA ESPECIAL

Programació:

1er QUADRENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucratiu mín. (m2/m2): -
Densitat residencial mín. (num. d'habitatges): -
Densitat residencial mín. (habitatges/Ha): -
Índex d'intensitat turística (plac/m2 solar): -

Ordenances de referència:

EI (Espais lliures públics), E (Equipaments)

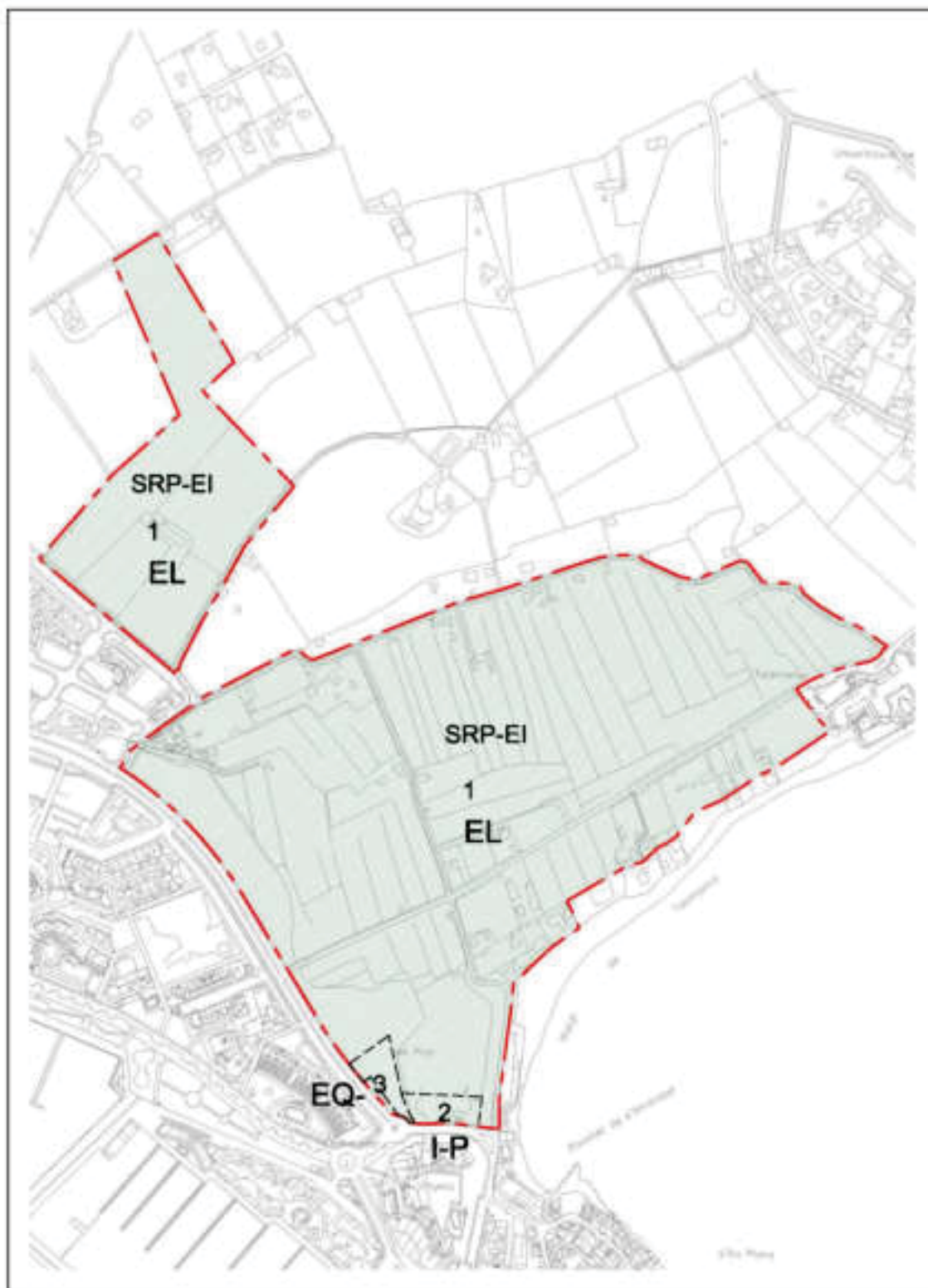
Us global característic:

Rural (R)

Càlcul d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: 0,00%

Els articles 105.4 del PHIB 2015 (que estableix que s'han d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents), així com les prohibicions d'usos de l'article 108 del Pla Hidrològic citat i les limitacions d'usos definides en el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic (sobretot els articles 14 bis i 126 ter), sempre en funció dels resultats dels estudis anteriors i segons el període de retorn, són aplicables a aquesta actuació urbanística, ja que es troba totalment o parcialment en terrenys inundables.



45. PLA ESPECIAL XARXA D'ITINERARIS VIANANTS

SITUACIÓ:

Camins i sendes existents a sòl urbà seleccionats i altres que els completin i que transcorrin per sòl rústic.

Recorregut aproximat de 3.548m

CLASSES DE SÒL: Urbà, urbanitzable i rústic / Sistema General

OBJECTIUS:

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

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ:

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

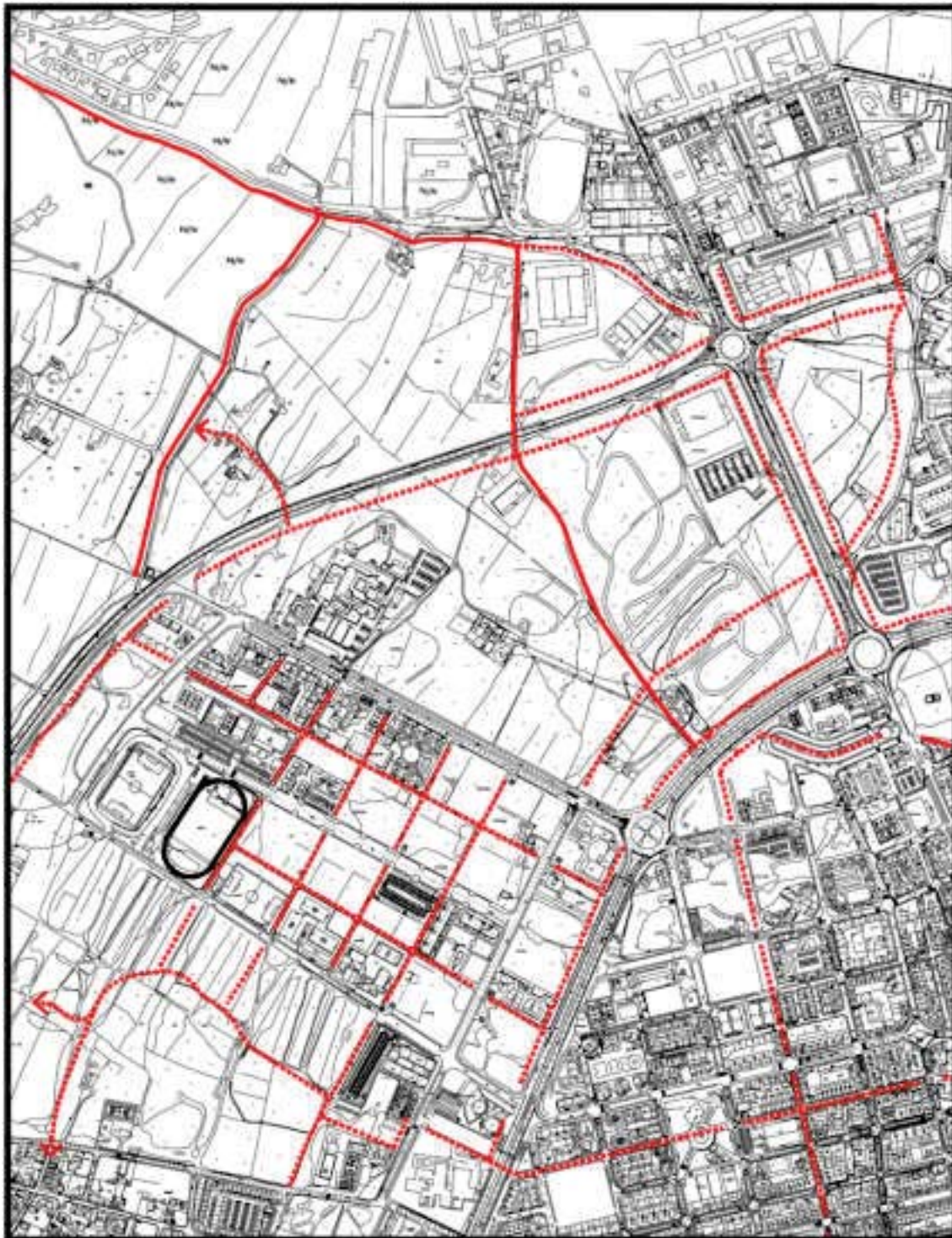
DESENVOLUPAMENT:

INICIATIVA MUNICIPAL.

PLA ESPECIAL.

PROGRAMACIÓ:

2n QUADRIENNI



46. PROJECTE D'URBANITZACIÓ

AV. DE LA PAU

SITUACIÓ:

Correspon al traçat del Primer Cinturó, DE-10, entre la glorieta de Figueretes i la nova glorieta del Port, (2a glorieta).

Longitud aproximada de 2.940 m.

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

CLASSE DE SÒL: Urbà / Sistema General

OBJECTIUS:

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

CRITERIS PER A L'ACTUACIÓ:

S'estableix amb caràcter indicatiu una secció tipus mínima de 36,00 m, formada per:

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

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

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

DESENVOLUPAMENT:

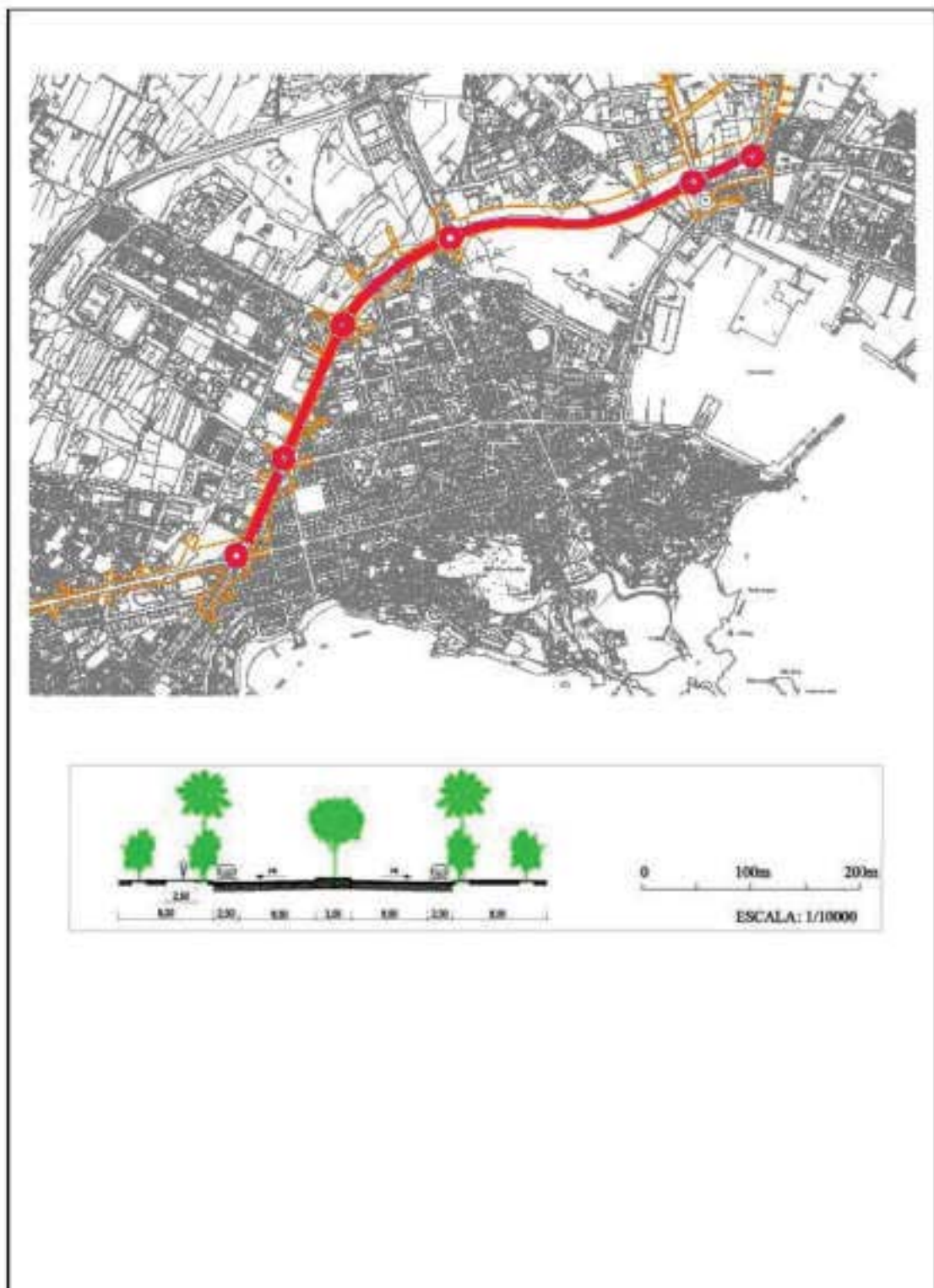
INICIATIVA MUNICIPAL

PROJECTE D'URBANITZACIÓ

PROGRAMACIÓ:

1r QUADRIENNI

Atès que aquesta UA està afectada per la reserva viària del PDSCE, en la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa.



47. PLA ESPECIAL ÀREA PORTUÀRIA

SITUACIÓ:

Comprèn l'actual zona portuària configurada en l'última dècada, tenint en compte l'actual Moll des Botafoc, el seu dic de refugi o protecció i la zona del Far des Botafoc. L'àmbit té una superfície aproximada de 358.000m² (35,8 Ha).

CLASSE DE SÒL: Urbà / Sistema General (S.G.)

OBJECTIUS:

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

NOTA:

Aquest àmbit es troba afectat per les Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.

El Planejament de desenvolupament haurà de ser remès a la DGAC abans de la seva aprovació inicial per ser informat acord amb la normativa sectorial. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu o el supòsit de disconformitat no permetran la seva aprovació definitiva pel que fa a l'exercici de les competències estatals.

D'acord amb els articles 30 i 31 del D 584/1972 (modificat pel D 297/2013), l'execució a aquest àmbit de qualsevol construcció, instal·lació (pals, antenes, aerogeneradors amb les seves pales, mitjans auxiliars de la construcció com grues o similars) o plantació, requeriran l'acord favorable previ de l'AESA.

Per la seva condició de port d'Interès General s'estarà allò disposat en el *RDL 2/2011, de 5 setembre, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei de Ports de l'Estat i de la Marina Mercant*, i de manera subsidiària en la normativa de Costes. El Pla Especial s'ha de remetre a la Direcció General de Costes per a l'emissió d'informe corresponent en virtut de l'article 117 de la Llei de Costes.

Ni a la documentació gràfica ni a l'escrita del PGOU no es poden entendre incloses determinacions sobre l'explotació portuària, les quals, si escau, es recolliran normativament a les eines legalment previstes a aquest efecte: Delimitació d'Espais i Usos Portuaris i Pla Especial.

ÚS GLOBAL:

Comunicacions i Infraestructures

ÚS CARACTERÍSTIC:

Infraestructures del Transport (I-T)

CRITERIS RECOMANATS PER L'ACTUACIÓ:

Aquests criteris es debatran durant la redacció del Pla Especial d'Ordenació de la zona portuària:

- Configurar una zona portuària equilibrada en diverses Àrees caracteritzades per la Delimitació de l'Espai i Usos Portuaris.
- Consolidació i regulació de l'aprofitament edificatori i urbanístic del Port. Determinació de paràmetres i usos urbanístics per Àrees.
- Modernització, millora i remodelació de les instal·lacions nàutic-esportives

- Reestructuració i localització del trànsit marítim Eivissa-Formentera. Nova Terminal de passatgers.
- Executar la nova Terminal de passatgers i mercaderies d'interès general. Optimitzar la zona portuària del Moll des Botafoc.
- Reducció de l'impacte ambiental de les concessions nàutiques-esportives.
- Millora de l'accessibilitat i interacció ciutat-port. Increment de la permeabilitat i accés des de la ciutat fins a la làmina d'aigua.
- Potenciar una mobilitat sostenible tant a l'interior de la zona portuària com a la seva relació amb el conjunt de vies urbanes. Prioritzar el carril-bici, analitzar viabilitat de transport marítim entre les Àrees del port. Creació d'aparcaments per complir amb la dotació mínima exigible.
- Projectar alternatives respecte al Nou edifici de Confraria de pescadors i zona de varador.
- Incorporació de la zona del Far des Botafoc a l'ordenació urbana portuària, promovent la seva rehabilitació i una regulació d'usos.
- Prohibició de nous usos destinats a discoteques, sales de festes o similars.

L'aprofitament urbanístic i l'ordenació volumètrica es determinarà en el Pla Especial d'Ordenació i, si n'és el cas, mitjançant Estudi de Detall* en compliment de la Llei urbanística autonòmica i el Reglament de Planejament de 1978.

En tot cas, s'haurà de complir amb les següents limitacions:

- edificabilitat bruta de l'àmbit: a determinar en el Pla Especial
- Ocupació màx. de l'àmbit: a determinar en el Pla Especial
- Alçada reguladora màxima: 3 plantes - 13 metres **

NOTES: (*) És possible que determinats (o tots) terrenys/Àrees de la zona portuària no requereixin Estudi de Detall per no ser ocupats per edificacions.

(**) Alçada recomanada en el desenvolupament del Pla Especial.

DESENVOLUPAMENT:

GESTIÓ: pública (Autoritat Portuària de Balears)

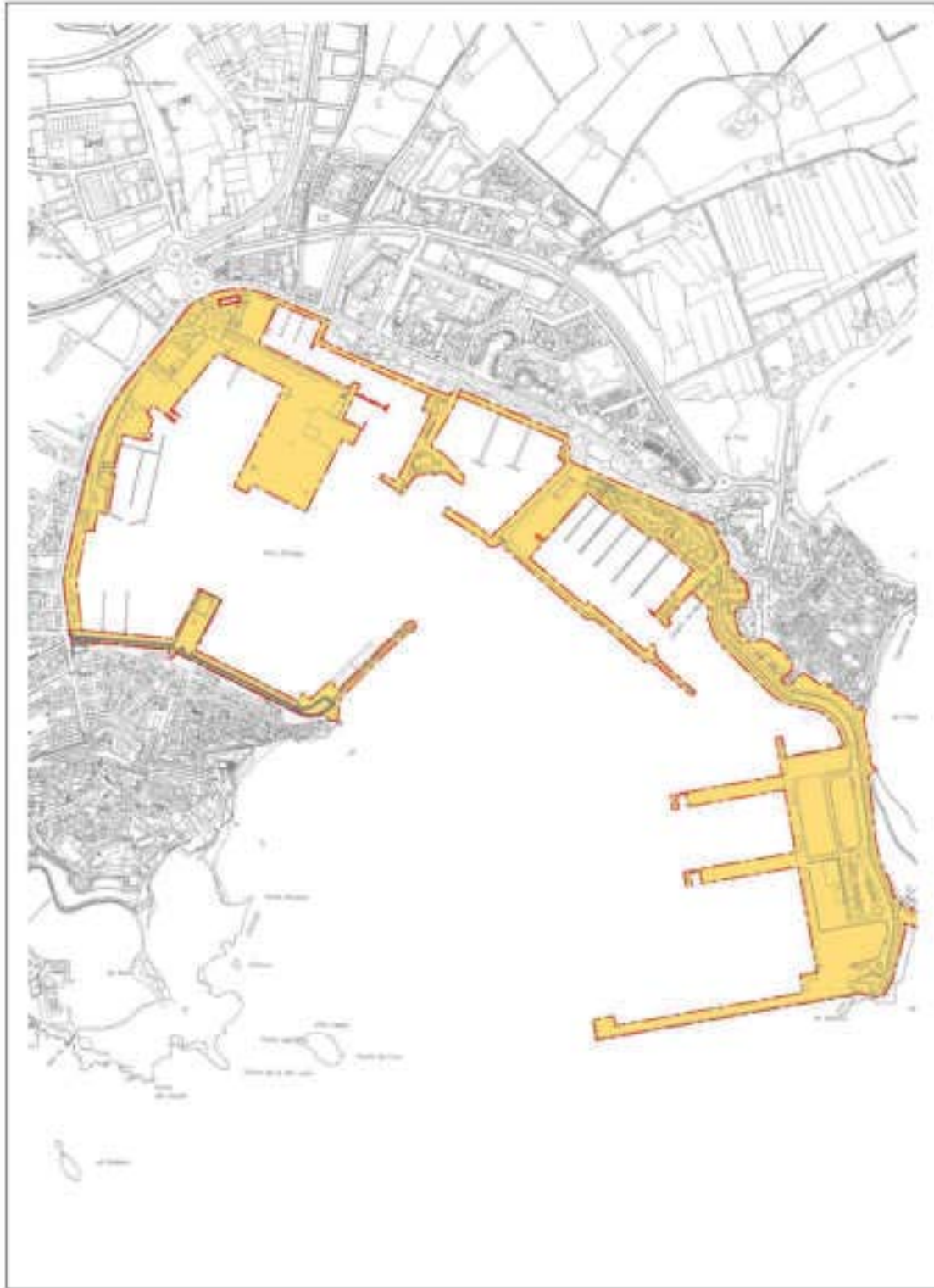
INSTRUMENTS: Pla Especial - Estudis de Detall *

PROGRAMACIÓ:

2n QUADRIENNI

NOTA:

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).



06. UNITAT D'ACTUACIÓ CA NA GLAUDIS

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprovat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

Prescripció mediambiental (Acord de la CMAIB de data 28 de març de 2019):

a) realitzar una avaluació prèvia de la incidència ecològica d'acord amb l'establert en l'article 279 del RD 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH),

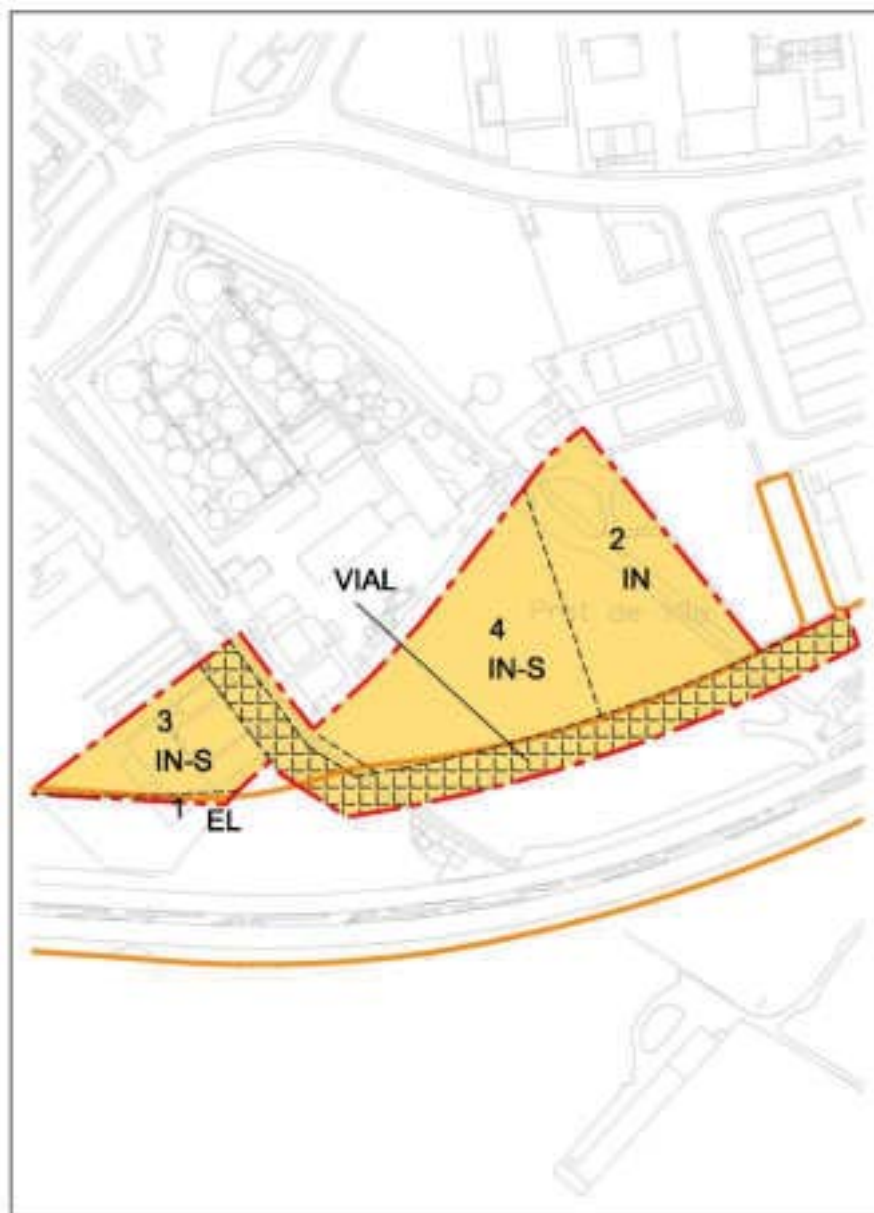
b) Realitzar una proposta de compensació de la superfície afectada per les zones humides del PHIB amb la restauració d'una zona degradada i la creació d'un nou aiguamoll que connecti amb l'espai principal d'acord amb lo establert en l'article 95.3 de la normativa del PHIB 2015.

Mentre no es compleixin aquests dos requisits, la UA no podrà iniciar la seva gestió.

Els articles 105.4 del PHIB 2015 (que estableix que s'han d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents), així com les prohibicions d'usos de l'article 108 del Pla Hidrològic citat i les limitacions d'usos definides en el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic (sobretot els articles 14 bis i 126 ter), sempre en funció dels resultats dels estudis anteriors i segons el període de retorn, són aplicables a aquesta actuació urbanística, ja que es troba totalment o parcialment en terrenys inundables.

Atès que aquesta UA està afectada per la reserva viària del PDSCE, en la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa.

Aquesta unitat d'actuació ha quedat suspesa per l'acord d'aprovació definitiva del PGOU d'Eivissa per part de la CIOTUPHA per la qual cosa no se'n publica la fitxa urbanística. La seva representació gràfica es publica a títol merament indicatiu.



50. UNITAT D'ACTUACIÓ SUMINISTROS

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 50 - SUMINISTROS

Situació:

Avinguda de Sant Joan de Labritja, 25-28

Plànol:

0.3.8

Descripció, justificació i objectius:

L'objectiu de l'UA és l'obtenció de la franja corresponent d'espai lliure públic davant l'Avinguda de Sant Joan de Labritja.

També inclou una cessió pel sistema general viari.

Criteris de disseny i d'execució:

La part de la cessió al domini públic que es destina a xarxa viària pot variar en funció del projecte concret de l'enllaç cap al port des Botafoch.

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

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes; en virtut de l'art. 30 de la llei, no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima %	m ²
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	2,00%	264
-	Infraestructures	0,00%	
1	Espais lliures	8,61%	1.225
Subtotal usos no lucratiu		10,61%	1.509

Sistema general viari

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m ² /m ²	m ² s	ALÇADA (fons en gris: usos lucratiu)	
2	TERCIARI	84	12.717		1,00	12.717	2	10,00
Subtotal usos lucratiu:		89,39%	12.717	0	1,00	12.717		

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

12.717

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió i planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

1er QUADRIENNI

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m ² c/m ²):	0,5939
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges)	0
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha)	0,00
Índex d'intensitat turística (places/m ² solar)	-

Ordenances de referència:

IN (Indústria), EL (Espais lliures públics)

Ús global característic:

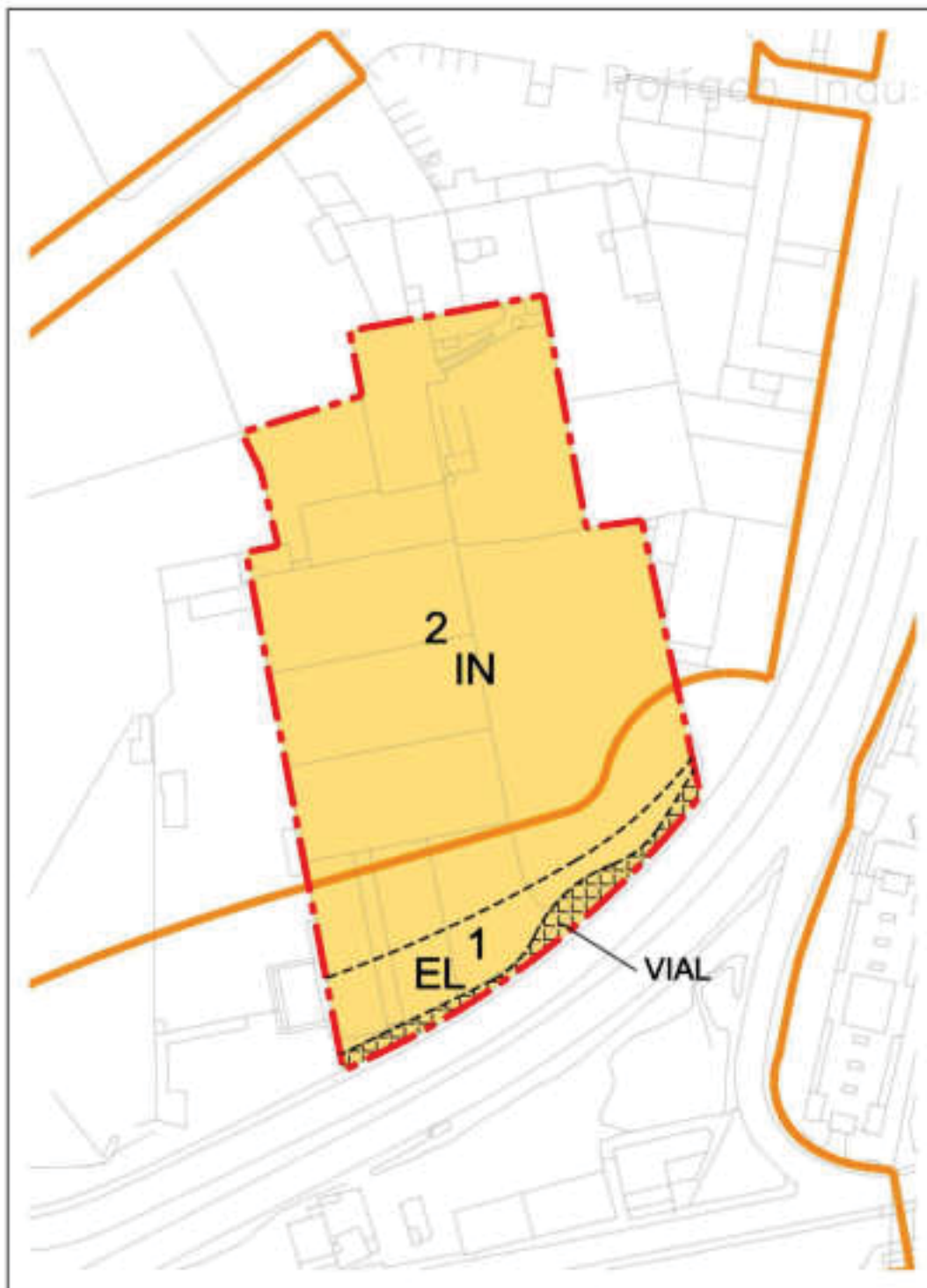
Secundari (IV)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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

Els articles 105.4 del PHIB 2015 (que estableix que s'han d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents), així com les prohibicions d'usos de l'article 108 del Pla Hidrològic citat i les limitacions d'usos definides en el RD 638/2016, de 9 de desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic (sobretot els articles 14 bis i 126 ter), sempre en funció dels resultats dels estudis anteriors i segons el període de retorn, són aplicables a aquesta actuació urbanística, ja que es troba totalment o parcialment en terrenys inundables.

Atès que aquesta UA està afectada per la reserva viària del PDSCE, en la seva tramitació serà necessari obtenir informe del Servei d'Infraestructures Viàries del Consell d'Eivissa.



51. UNITAT D'ACTUACIÓ ES POU SANT

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 51 - ES POU SANT

Situació:

Ayda de la Pau, carrers Albarca, Es Cubells i Es Freus

Plànol:

0.3.5

Descripció, justificació i objectius:

Ordenació de volums i distribució de la ubicació dels usos residencial i comercial

Definició de les alineacions establertes al plànol d'ordenació i execució de la dotació de serveis que falli.

Criteris de disseny i d'execució:

La inclusió de l'espai lliure públic ho és als sola efectes de la seva execució, donat que ja és de titularitat municipal.

L'ús comercial es desenvoluparà en edifici(s) d'ús exclusiu (situacions 7 o 8) i no podrà representar més del 50% de la superfície construïda de l'àmbit.

Les restants condicions d'edificació i de compatibilització d'usos seran les corresponents a la zona EO-P10 (habitatge plurifamiliar aïllat de l'arbo: Polígon 10).

Com que es tracta d'una actuació de reordenació puntual (alineacions) a sol arbo, no perdrà cap cessió d'aprofitament lucratiu a l'Administració.

Condició d'aprofitament urbanístic:

USOS NO LUCRATIS		Superfície mínima	
		%	m ²
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	3,47%	426
+	Espais lliures	12,65%	1.558
Subtotal usos no lucratis		16,12%	1.982

Inclouent els sistemes generals adscrits a l'àmbit de gestió

nom solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIS (tons en gris)	ZONA	SUPERFICIE m2	HABITATGES nòm	SOSTRE EDIFICABLE m2/m2	ALÇADA plantes	m
2	SERVEIS (5.1 Comercial)	VE	5.158		7,00	5.159	3
	HAB. PLURIFAMILIAR		5.158	51	7,00	5.159	5
Subtotal usos lucratis			83,88%	10.317	51	10.317	
Total actuació			100,00%	12.300		10.317	

NOTA: L'1.1.1.1. es pot aplicar a tota l'illa si no s'hi desenvolupa l'ús comercial.

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

FORA DE PROGRAMA (*)

(*) susceptible desenvolupament 2n quadrants

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucratiu màx. (m ² /m ²)	0,8388
Densitat residencial màx. (nom. d'habitatges)	51
Índex d'intensitat residencial (m ² solar/hab)	100,00
Índex d'intensitat turística (placem ² solar)	-

Ordenances de referència:

EO-P10 (Residència Plurifamiliar), podent desenvolupar-se com a VE (volumetria específica).

Ús global característic:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà: 0,00%



52. ACTUACIÓ AÏLLADA MIRADOR

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 52 - MIRADOR
Situació:

Carrer de Luci Oculaci, 40-44

Plànol:

0.3.10
Descripció, justificació i objectius:

Obtenció d'un espai lliure públic en un punt singular amb perspectives obertes sobre la mar, tot constituint un mirador públic. Aprofitament de l'oportunitat de l'existència d'aquest espai sense edificar ni estar transformat.

Emfatitzar el vial d'enllaç entre els carrers de Luci Oculaci i de Ramon Muntaner.

Criteris de disseny i d'execució:

Maximització de les oportunitats visuals de la parcel·la. Tractament de la parcel·la com un gran mirador públic sobre la mar i el paisatge obert.

L'expropiació només afectarà a les superfícies que encara no hagin estat objecte de l'obligació de cessió viària a l'Ajuntament.

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes; en virtut de l'art. 30 de la llei, no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. soler	USOS NO LUCRATIUS	Superfície mínima %	m ²
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	20,30%	453
1	Espais lliures	79,70%	1.778
Subtotal usos no lucratiu		100,00%	2.231

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

núm. soler	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en grs)	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m ² c/m ²	m ² c	ALÇADA plantes	m
Subtotal usos lucratiu		0,00%	0	0		0		
Total actuació		100,00%	2.231			0		

Sistema d'actuació:
EXPROPIACIÓ
Iniciativa de gestió / planejament:
**INICIATIVA PÚBLICA
PROJECTE D'URBANITZACIÓ**
Programació:
2n QUADRIENNI
Reserva d'habitatge protegit:
0,00%
Paràmetres globals d'aprofitament:

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

Ordenances de referència:

EL (Espais lliures públics)

Us global característic:

Espais Lliures (IX)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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



53. UNITAT D'ACTUACIÓ XALOC

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 53 - XALOC

Situació:

Camer de Xaloc (antic Polígon 15)

Plànol

0.3.12

Descripció, justificació i objectius:

Reordenació de la forma d'un espai públic per dotar-lo de major funcionalitat urbana i accessibilitat, connectant-lo amb amb els carrers dels Surots i de la Barra, tot ampliant perceptiva i efectivament cap a l'est la zona verda pública limitada pels carrers dels Malvins, de la Barra, Xaloc i dels Daus.

L'actual forma trapezoidal de l'espai lliure, amb angles aguts, dificulta el seu ús i manteniment, així com la seva visibilitat i accessibilitat.

Criteris de disseny i d'execució:

Es disposarà l'espai lliure com a una franja rectangular continua paral·lela al camer de Xaloc. Es redactarà un projecte de parcel·lació que mantingui les superfícies respectives de les quatre parcel·les afectades.

L'espai lliure resultant s'haurà d'urbanitzar en relació al camer Xaloc. Disposarà d'arbrat d'ombra i parterres suficients per concepre l'espai com a "zona verda".

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes; en virtut de l'art. 30 de la llei, no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

núm. solar	USOS NO LUCRATius	Superfície mínima %	m ²
-	Equipaments públics	0,00%	0
-	Xarxa viària	0,00%	0
1	Espais lliures	8,25%	720
Subtotal usos no lucratiu		8,25%	720

núm. solar	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fons en gms)	ZONA	SUPERFÍCIE m ²	HABITATGES núm.	SOSTRE EDIFICABLE m ² /m ²	m ² c	ALÇADA plantes	m
2	Habitatge plurifamiliar - VPO	29,42%	2.568	35	1,62	4.160	8 + 5	19,00
3	Habitatge plurifamiliar - Lliure	62,33%	5.441	75	1,62	8.814	8 + 5	19,00
Subtotal usos lucratiu		91,75%	8.009	110		8.814		
Total actuació		100,00%	8.729			12.975		

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

**INICIATIVA PRIVADA
EPARCEL·LACIÓ - NORMALITZACIÓ DE FINQUE**

Programació:

FORA DE PROGRAMA

(*) susceptible desenvolupament 2n quadrànt

Reserva d'habitatge protegit:

31% (correspon a la parcel·la pública)

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m ² c/m ²)	1,0008
Densitat residencial màx. (núm. d'habitatges)	110
Densitat residencial màx. (habitatges/Ha)	126,02
Índex d'intensitat turística (places/m ² solar)	-

Ordenances de referència:

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

Us global característic:

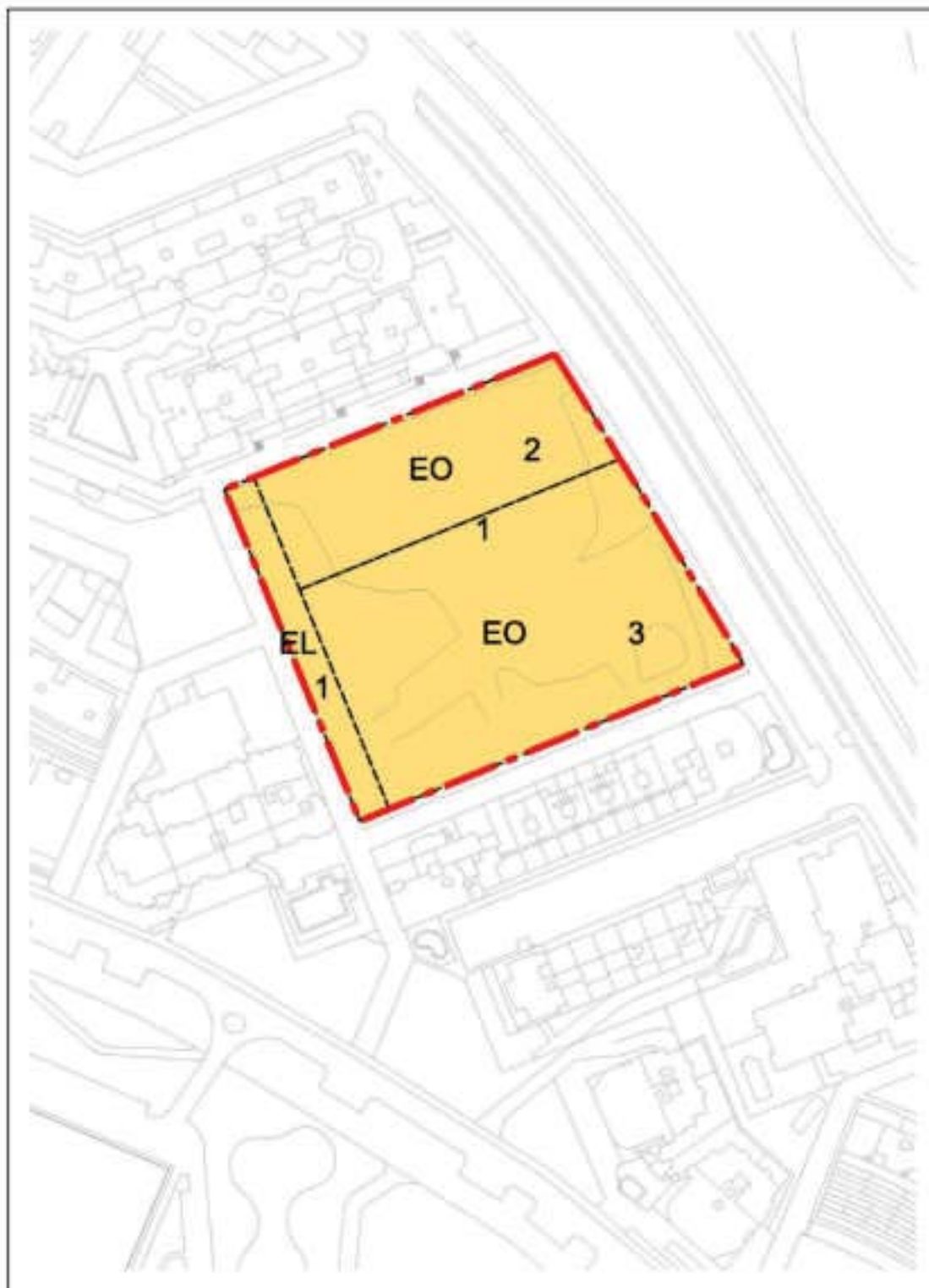
Residencial Plurifamiliar

Cessió d'aprofitament lucratiu:

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

Els articles 105.4 del PHIB 2015 (que estableix que s'han d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents), així com les prohibicions d'usos de l'article 108 del Pla Hidrològic citat i les limitacions d'usos definides en el RD 638/2016, de 9 de

desembre, de modificació del reglament de domini públic hidràulic (sobretot els articles 14 bis i 126 ter), sempre en funció dels resultats dels estudis anteriors i segons el període de retorn, són aplicables a aquesta actuació urbanística, ja que es troba totalment o parcialment en terrenys inundables.



54. UNITAT D'ACTUACIÓ SANT FRANCESC

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

FITXA D'UNITAT D'ACTUACIÓ

UA 54 - SANT FRANCESC

Situació:

Avinguda de Pere Matuteu Noguera 86-90 - carrer de Sant Francesc de sis Salves, 25

Plànol:

0.3.7

Descripció, justificació i objectius:

L'objectiu principal de l'UA és l'obertura d'un nou carrer que trenqui l'actual cul de sac on acaba el carrer de Sant Francesc de sis Salves, tot comunicant-lo amb l'Av. de Pere Matuteu. També inclou l'exemplament de la secció transversal de la Avinguda de Pere Matuteu fins als 22,00 m prevista al Pla General.

En tractar-se d'una actuació de completació de la urbanització, no cal cessió d'aprofitament lucratiu.

Criteris de disseny i d'execució:

El nou viat haurà un disseny i secció transversal igual a la del carrer de Sant Francesc de sis Salves (12,00 m). Les rasants hauran continuïtat amb les dels dos vials existents als quals connecta.

El tractament de l'exemplament de la Av. de Pere Matuteu es dissenyarà en continuïtat amb la resta de la avinguda, tot d'acord amb els criteris municipals d'urbanització.

Àmbit afectat per les Serviduts Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa. El Planejament de desenvolupament s'haurà de remetre a la DGAC, abans de la seva aprovació inicial per ser informat d'acord amb l'establert en la DIA2ª de RD 2591/1998 modificat pel RD 297/2013. La manca de sol·licitud d'informe preceptiu així com el supòsit de disconformitat, no es podrà aprovar definitivament el planejament als efectes de les competències estatals. L'execució de qualsevol construcció, instal·lació (pala, antenes, aerogeneradors- inclosos les seves pales-, mitjans necessaris per a la construcció (inclosos les grúes de construcció i similars)) o plantació, requerrirà acord favorable previ d'AESA, de conformitat amb els articles 30 i 31 del Decret 584/1972 modificat pel RD 297/2013.

Àmbit afectat per la zona d'influència de la Llei de Costes, en virtut de l'art. 30 de la llei, no es permet la formació de pantalles arquitectòniques o l'acumulació de volums.

Condicions d'aprofitament urbanístic:

num. soler	USOS NO LUCRATIU	Superfície mínima %	m2
-	Equipaments públics	0,00%	
-	Xarxa viària	21,96%	1.677
-	Infraestructures	0,00%	
-	Espais lliures	0,00%	
Subtotal usos no lucratiu		21,96%	1.677

(fora en gris: usos lucratiu)

num. soler	CONDICIONS D'APROFITAMENT USOS LUCRATIUS (fora en gris)	ZONA	SUPERFÍCIE m2	HABITATGES num.	SOSTRE EDIFICABLE m2cm2	m2c	ALÇADA plantes	m
1	HABITATGE PLURIFAMILIAR ALLAT	VI	5.980	91	1,55	9.238	4	13,00
Subtotal usos lucratiu:		78,04%	5.960	91	1,55	9.238		

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

9.238

Sistema d'actuació:

COMPENSACIÓ

Iniciativa de gestió / planejament:

INICIATIVA PRIVADA
ESTUDI DE DETALL

Programació:

FORA DE PROGRAMA

(*) susceptible desenvolupament 2n quadrants

Reserva d'habitatge protegit:

0,00%

Paràmetres globals d'aprofitament:

Edificabilitat lucrativa màx. (m2c/m2)	1,2098
Densitat residencial màx. (num. d'habitatges)	91
Densitat residencial màx. (habitatges/ha)	113,18
Índex d'intensitat turística (places/m2 solar)	-

Ordenances de referència:

EO (Residència plurifamiliar allada)

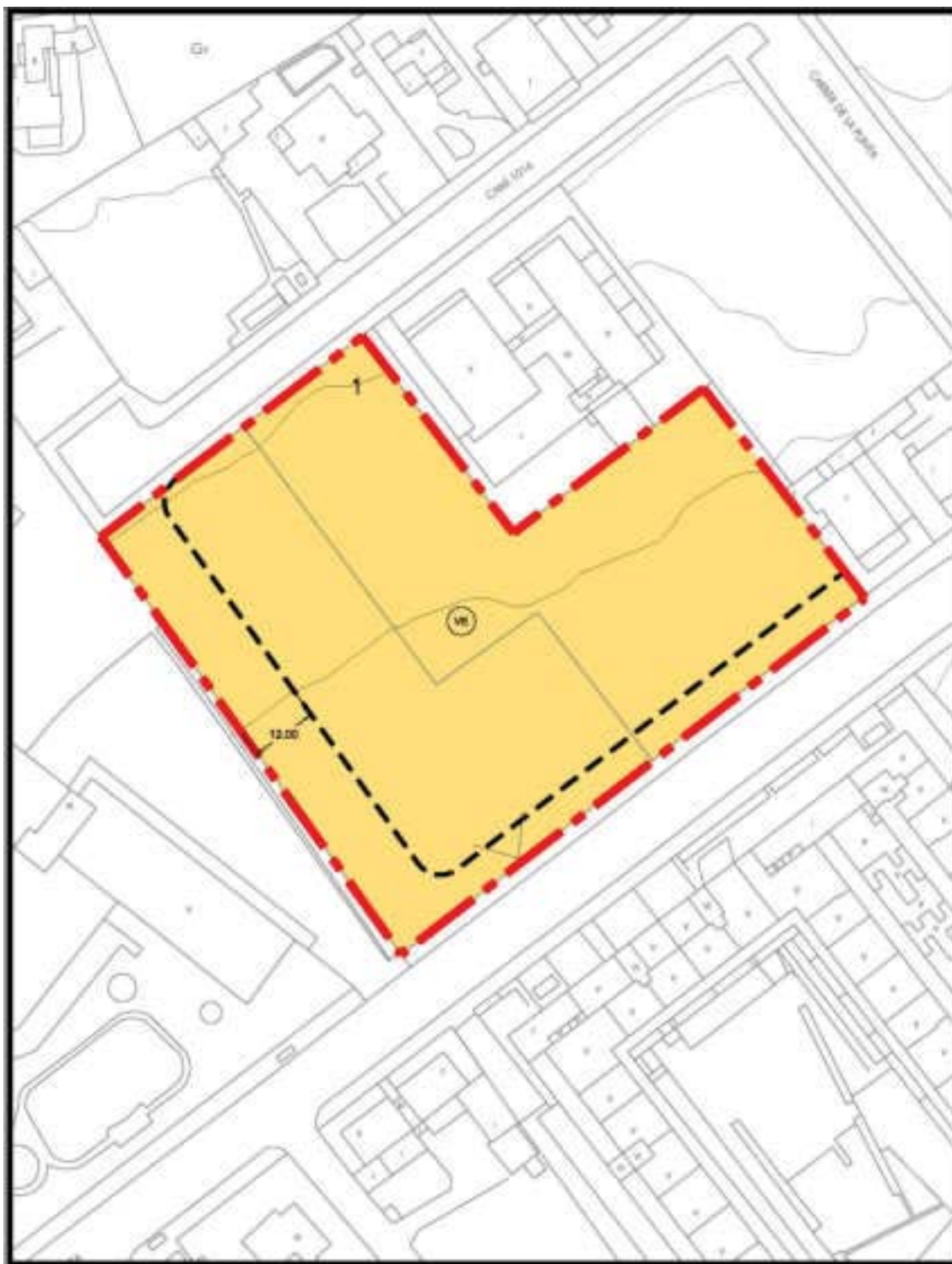
Us global característic:

Residencial Plurifamiliar (R)

Cessió d'aprofitament lucratiu:

Percentatge sobre el sostre edificable mitjà:

0,00%



55. UNITAT D'ACTUACIÓ JAUME SERRA

Per a la seva execució s'haurà de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021).

Prescripció mediambiental (Acord de la CMAIB de data 28 de març de 2019):

a) realitzar una avaluació prèvia de la incidència ecològica d'acord amb l'establert en l'article 279 del RD 849/1986, d'11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament de Domini Públic Hidràulic (RDPH),

b) Realitzar una proposta de compensació de la superfície afectada per les zones humides del PHIB amb la restauració d'una zona degradada i la creació d'un nou aiguamoll que connecti amb l'espai principal d'acord amb el que estableix l'article 95.3 de la normativa del PHIB 2015.

Mentre no es compleixin aquests dos requisits, la UA no podrà iniciar la seva gestió.

Aquesta unitat d'actuació ha quedat suspesa per l'acord d'aprovació definitiva del PGOU d'Eivissa per part de la CIOTUPHA per la qual cosa no se'n publica la fitxa urbanística. La seva representació gràfica es publica a títol merament indicatiu.



3. PROGRAMA D'ACTUACIÓ

3.1 Enquadrament general

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

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

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

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

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

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

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

3.2 Vinculació de les determinacions del Programa

Les determinacions del Programa d'Actuació són vinculants. Però només adquireixen plena eficàcia a partir del moment en què van discorrent i esgotant-se els terminis temporals que en ell es fixen.

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

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

1. Els responsables de la iniciativa de gestió de les actuacions urbanístiques programades hauran de tramitar amb suficient antelació els instruments de planejament de desenvolupament. Per això cal que la documentació apta per a ser aprovada inicialment per l'Ajuntament sigui presentada en el seu registre d'entrada en els següents terminis a comptar des de la data d'aprovació definitiva del Pla General:
 - a) Actuacions programades en el 1r Quadrienni:
 - * Estudis de detall: un (1) any
 - * Plans Parcial o Especials: dos (2) anys
 - b) Actuacions programades en el 2n Quadrienni:
 - * Estudis de detall: cinc (5) anys
 - * Plans Parcial o Especials: sis (6) anys
2. Les obres d'urbanització de les actuacions urbanístiques han de començar abans de transcorregut un (1) any des de la data d'aprovació definitiva del corresponent planejament de desenvolupament. Es considera que les obres comencen el dia de la signatura de l'acta de replanteig per tots els agents implicats.
3. La durada màxima de les obres d'urbanització serà de dotze (12) mesos a partir de la data d'inici, llevat que justificadament s'aprovin terminis majors necessaris en funció de les característiques específiques de l'obra. No computaran en aquest termini els retards produïts per força major o els decretats per l'Administració en l'ús de les seves competències.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

General adaptant-les a noves necessitats, o bé per adaptacions del mateix Pla General al planejament sectorial i territorial de rang superior.

3.4 Revisió del Programa d'Actuació

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

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

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

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

3.5 Programació de les actuacions i inversions

3.5.1 Tipus d'actuacions segons la seva programació

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

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

Els ritmes d'execució dependran bàsicament de la capacitat d'iniciativa de gestió del mateix Ajuntament i dels agents socials, així com de la conjuntura econòmica del mercat. El que és determinant dels nivells d'execució d'allò que es programa en un quadrienni són els nivells d'execució dels sistemes generals, i és també el factor que permet realitzar les corresponents revisions del Programa d'Actuació del Pla General. Per últim, també és rellevant el grau de compliment dels objectius del Pla de gestió sostenible de l'aigua i d'emergència davant sequera, aprovat definitivament de forma recent.

3.5.2 Criteris de programació

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

- a) d'una banda, la necessitat de posar en marxa, per al compliment dels objectius de la Revisió del Pla, tot el sòl previst; i
- b) per una altra, la conveniència que s'iniciï com més aviat el procés jurídic-administratiu previ a la transformació física del sòl, donats els terminis temporals a què normalment està sotmès.
- c) paral·lelament, tenir capacitat temporal per a la inversió en infraestructures que milloren els recursos, atenent als objectius del Pla de gestió sostenible de l'aigua i d'emergència davant sequera.

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

En el 2n Quadrienni s'inclouen les restants accions, que han de permetre assolir els diferents objectius amb un grau estructurant inferior plantejats en la Revisió del Pla General. Corresponen amb la Fase II del Pla de gestió sostenible de l'aigua i, amb allò, per a la seva execució s'ha de verificar per part de l'administració hidràulica competent que s'han complert els objectius previstos en l'apartat 6 de la Memòria d'Ordenació sobre la disponibilitat i sostenibilitat del subministrament d'aigua (apartats 6.1 al 6.5), així com els objectius del Pla de Gestió Sostenible de l'Aigua (aprobat definitivament pel Ple de l'Ajuntament el 28 d'octubre de 2021). Correspon a àmbits bàsicament residencials i al criteri d'invertir de forma prèvia en infraestructures generals de subministrament i depuració per, després, procedir a transformar i reordenar sòl urbà i urbanitzable:

02	U.A.	CAN BUFI CENTRE
04	U.A.	CAN BERNAT NORD
05	U.A.	CAN BERNAT SUD
13	U.A.	ES PRATET
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 DES MOLINS
42	P.E.	PEATONALITZACIÓ CENTRE
45	P.E.	ITINERARIS PER A VIANANTS
47	P.E.	ÀREA PORTUÀRIA
06	U.A.	CA NA GLAUDIS
52	A.A.	MIRADOR
55	U.A.	JAUME SERRA

Finalment, fora de programa (identificació "0") es preveuen actuacions o inversions la

naturalesa dels quals fa difícil la seva programació i/o que no són estructuralment importants pel model urbà i territorial del Pla General (que es preveuen com a partides constants a l'ISE); allò sense perjudici que la iniciativa privada permeti el seu desenvolupament en el segon quadrienni. Les accions que no són essencials per al funcionament general de l'estructura orgànica s'avaluen a partir dels sectors d'actuació, i es duren a terme en el moment que es consideri necessari sense necessitat de definir-lo en el programa. La decisió del moment d'execució d'aquestes accions es revisa i programa anualment segons els plans de treball de cada departament de l'Administració pública. En aquest marc es consideren fora de programació:

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

3.5.3 Obres d'infraestructures i equipaments

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

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

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

Categoria	Cost	Identificació	Situació	Agent Inversor	Superfície m2 (o m3)	Preu €/m2	Cost milers €	Programació	Inversió municipal (mil €)
								Quadrenni	I II III IV
EQUIPAMENTS	1	Casa de la Música	Es Binonens	Ajuntament	3.500,00	1.000	3.500	I	3.500
	2	Milora Equipaments Esportius	Terme Municipal	Ajuntament	4.000,00	500	2.000	I II	1.000 1.000
	3 (*)	Nou Mercat (aparcament) (*)	Exemple	Ajuntament	3.000,00	300	7.200	I	-
	4 (*)	Refectori Ajuntament (*)	Dalt Vila	Ajuntament	2.000,00	400	800	I II	-
	5 (*)	Casal de Joves (*)	Sa Colònia	Ajuntament	350,00	1.145	401	I	-
	6	Institut d'Educació Secundària	La Es Planes	Gover. Balear	4.000,00	300	3.600	II	0
	7	Institut d'Educació Secundària	Sector 12	Gover. Balear	4.000,00	300	3.600	II	0
	8 (*)	Centre Assistencial (*)	Exemple	Ajuntament	1.700,00	300	1.630	I	-
	9	Centre d'Integració Fènix	Pla de les Monges	Consell Insular	350,00	1.200	420	I	0
	10	Centre de Baixa Espinosa	Es Grog	Consell Insular	1.600,00	900	1.440	I	0
	11	Centre Esportiu (pavelló)	Sector 12	Abies	2.500,00	500	1.250	II	0
SUBTOTAL EQUIPAMENTS:							25.741		4.500 1.000 0
XARXA VIÀRIA	20	Spacio d'intercanvi de vehicles	Terme Municipal	Ajuntament	21.286,00	75	1.597	I II 0	0,32 0,32 0,32
	21	Complexos d'Al Sobir	C/ Al Sobir	Ajuntament	180,00	1.000	180	I	180
	22	Passeig Marítim - Rehabilitació	Figueretes-P. Bessa	Ajuntament	3.000,00	100	900	I II	900
	23	Passeig Marítim	Figueretes-P. Bessa	M. Medi Ambient	3.000,00	100	900	I	0
	24	Protecció c/ Sa Punta	C/ Sa Punta	Ajuntament	900,00	100	90	II	90
	25 (*)	Reurbanització Illa Planes (*)	Ills Planes	Ajuntament	12.000,00	140	1.680	I	-
	26	Reurbanització Centre Urbà (50%)	Centre Històric	Consorci PH	-	-	900	I	0 0 0
	27	Reurbanització Av. de La Pau	Av. de la Pau	Consell Insular	37.000,00	100	3.700	I	0
	28	Reurbanització Av. de Sant Josep	Av. de Sant Josep	Consell Insular	35.000,00	80	2.800	I	0
	29	Reurbanització Av. de Sant Joan	Av. de Sant Joan	Consell Insular	22.000,00	80	1.760	II	0
	30	Reurbanització Passeig Marítim	Juan Carlos I	Ajuntament	35.250,00	100	3.525	I II	1.762 1.763
SUBTOTAL XARXA VIÀRIA:							25.812		3.930 4.341 0,32
								Total Municipal	
TOTALS:							51.552	13.572	7.430 5.341 0,32

(*) Actuacions que no depenen directament del programa de finançament establert danyat del Pla General

Són inversions directes del propi Ajuntament, alieus al finançament del Pla General (concessions, concursos, despesa directa, etc.)

4. QUADRE RESUM D'ACTUACIONS

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

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

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

En el cas de la UA Es Pratet, la capacitat residencial és continuïsta amb els objectius de la Norma complementària del PGOU d'Eivissa d'adaptació al Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població.

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

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

Per acabar, cal indicar que la divisió de quadriennis es realitza en consonància amb el Pla de gestió sostenible de l'aigua i d'emergència davant sequera, de tal forma que els quadriennis descrits coincideixen, en el desenvolupament dels àmbits urbanístics, amb les Fases que s'hi descriuen al Pla.

Eivissa, juliol de 2023.

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

Fco. José Salmerón Díaz, arquitecte

