



REVISIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL

DOCUMENT D'APROVACIÓ PROVISIONAL

FEBRER 2018

ANNEX A LA MEMORIA D'ORDENACIÓ

TABLA DE CONTENIDO

1. CUMPLIMENTACIÓ DE LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL	4
2. ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.)	4
2.1 Disposicions del PTI d'aplicació al planejament municipal	4
2.2 Prescripcions del PTI sobre els objectius i criteris generals de planejament general	6
2.3 Prescripcions del PTI sobre l'ordenació i regulació del sòl rústic	6
2.4 Prescripcions del PRI sobre l'ordenació i regulació del sòl urbà i urbanitzable	9
2.5 Prescripcions del PTI sobre el sistema general portuari	14
3. ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS	15
3.1 Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques	15
3.2 Pla Director Sectorial de Canteres	15
3.3 Pla Director Sectorial de Carreteres	16
3.4 Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus Urbans d'Eivissa i Formentera	16
3.5 Pla Director Sectorial Energètic	16
3.6 Pla Director Sectorial de Telecomunicacions	17
3.7 Pla Hidrològic de las Illes Balears	17
4. LLEI 8/2012 DE TURISME DE LES ILLES BALEARS	19
5. MESURES CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA	21
5.1 Antecedents: normativa de referència	21
5.2 Mapa Estratègic de Soroll	23
6. CUMPLIMENTACIÓ DE LA LLEI DE COSTES	25
7. COMPLIMENT DE LA LEGISLACIÓ AEROPORTUÀRIA	26
7.1 Normativa aplicable	26
7.2 Afeccions acústiques	26
7.3 Servituds aeronàutiques	27

7.4	Alçada de les construccions i instal·lacions existents.....	27
8.	INCORPORACIÓ DE LES A.P.I. A LA REVISIÓ DEL PGOU	28
8.1	Criteris d'incorporació de l'API en la Revisió del PGOU	28
8.2	UA 5 - GESA	32
8.3	UA 15 - Platja d'en Bossa.....	33
8.4	UA 16 - Oest 3 Caravel·les.....	36
8.5	UA 18 - Es Viver	37
8.6	Sector 3 - Dessaladora.....	38
8.7	Sector 4 - Es Clot	41
8.8	Sector 5 - Eixample nord	41
8.9	Polígons 7 y 8 - Can Cantó y Es Putxet	44
8.10	Polígon 10 - Can Misses	47
8.11	Polígon 16 - Zona sud	51
8.12	Polígon 16 - Zona nord.....	55
8.13	Polígon 28 - Cas Serres	55
8.14	Polígon 32 - Eivissa Nova	57
8.15	Quadre resum de les ordenances incorporades.....	59
9.	CONSOLIDACIÓ DEL SÒL URBÀ.....	61
9.1	Delimitació del sòl urbà de Cas Mut.....	61
9.2	Delimitació del sòl urbà del Puig dels Molins.....	64
10.	EL TRACTAMENT DEL SECTOR DE SA JOVERIA I LA SEVA PREVISIÓ DE DESENVOLUPAMENT FUTUR	74
10.1	Antecedents de planejament.....	74
10.2	Ordenació.....	77
10.3	Dotació de serveis de la zona	78
10.4	Sobre la classificació de sòl coherent.....	78
10.5	Gestió	79
11.	LA PROPOSTA DE LA REVISIÓ DEL PGOU PER LES FEIXES DE VILA.....	80
11.1	Resum dels objectius i criteris de la Revisió del PGOU que informen la proposta sobre les Feixes de Vila.....	80
11.2	El principi del desenvolupament sostenible en la LOUS	81
11.3	Sobre el tractament unitari que requereixen les Feixes de Vila.....	81
11.4	Sobre els valors patrimonials que alberguen les Feixes de Vila i la necessitat de la seva protecció.....	83
11.5	Sobre la dotació de serveis urbanístics existent en las Feixes de Vila.....	89
11.6	Sobre el valor paisatgístic de las Feixes de Vila i la obligació legal de preservar-lo	91
11.7	Sobre la consideració de sòl rústic que les Feixes mereixen en la Revisió del Pla General	91
11.8	Sobre la motivació municipal per destinar els terrenys al sistema general d'espais lliures públics de la ciutat.....	98
12.	RESULTADO DELS TRÀMITS DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA	99
12.1	Resum de la tramitació administrativa de la Revisió del Pla General.....	99
12.2	Resultat de l'Avanç de la Revisió del Pla General (juny-juliol 2015).....	99
12.3	Resultat de l'exposició de l'Aprovació Inicial de la Revisió del Pla General (Abril 2016).....	101
13.	MEMORIA SOCIAL	106
13.1	Introducció	106
13.2	El problema de l'habitatge a Eivissa.....	109
13.3	Determinacions del Pla General sobre l'accés a l'habitatge	117

- 13.4 Mesures de l'ordenació urbana amb impacte sobre la qüestió del gènere i els col·lectius socials
121
-

ANNEX A LA MEMORIA DE ORDENACIÓ

1. CUMPLIMENTACIÓ DE LES DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

L'article 4 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears** i de mesures tributàries (**D.O.T.**) estableix la relació d'articles i disposicions de les DOT que són d'aplicació immediata i directa. De totes les disposicions i articles d'aplicació immediata i directa de les DOT només unes poques són d'aplicació al planejament general municipal d'Eivissa de cara a la seva adaptació a les DOT, les quals es relacionen a continuació:

Mitjançant l'Adaptació del Pla General al PTI (la justificació es recull en el capítol següent) es compleixen automàticament la majoria de les disposicions anteriors, ja que l'essència del PTI és desenvolupar les DOT en el nivell de planejament insular.

Paral·lelament, però, s'emplena en la Revisió del PGOU en l'article 57 de les DOT (obligació d'adaptació als plans directors sectorials vigents). En els capítols següents d'aquesta Memòria es justifica l'adaptació de la Revisió del PGOU als PDS vigents que són d'aplicació.

2. ADAPTACIÓ AL PLA TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.)

L'obligació d'adaptar la Revisió del PGOU actualment en tramitació al Pla Territorial Insular d'Eivissa (aprobat definitivament el 21 de març de 2005, des d'ara, també PTI) és exigible.

Tenint en compte que tant la Revisió del PGOU com el PTI s'emmarquen dins el mateix context legal sectorial (les DOT) les coincidències són gairebé completes, de manera que l'adaptació al PTI no presenta dificultats excessives.

2.1 Disposicions del PTI d'aplicació al planejament municipal

La vinculació del PTI sobre el planejament municipal ve establerta per l'article 15 de la LOT *"en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal"* i en la disposició addicional 1a del propi PTI (*"Els instruments de planejament general hauran establir les seves determinacions d'ordenació de forma ajustada a les d'interès supramunicipal que el PTI defineix"*)

A aquests efectes, la disposició addicional 1a del PTI estableix la relació d'articles i disposicions que són d'aplicació immediata i directa al planejament general municipal (se subratllen les que són d'aplicació a la Revisió del PGOU d'Eivissa):

"Disposició addicional 1ª

Els instruments de planejament general hauran d'establir les seves determinacions d'ordenació de forma ajustada a les d'interès supramunicipal que el PTI defineix, a l'efecte:

- 1 Tindran per objectius generals els definits a la **Norma 67.3.**
- 2 Definiran l'esquema general del territori seguint els criteris generals determinats a la **Norma 67.4.**
- 3 Pel que fa a l'ordenació del sòl rústic de referència:
 - a. Establiran la seva qualificació contemplant les categories que la **Norma 6** defineix i ajustant les limitacions definides en la documentació gràfica del PTI a escala més precisa i referenciant-la a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.
 - b. Definiran les activitats factibles en sòl rústic d'acord amb la relació establerta en la **Norma 7** i estableix la seva regulació respectant els mínims definits en les **Normes 8 i 9.**
 - c. Definiran la parcel·la mínima i resta de condicionaments exigibles per a l'autorització dels usos d'habitatge unifamiliar aïllat i d'allotjament turístic respectant els mínims quant a superfícies de parcel·la mínima i resta de determinacions que les **Normes 10, 11, 14 i 44** estableixen.
 - d. Regularan el règim de les edificacions existents d'acord amb el que assenyala la **Norma 13.**
 - e. Establiran el règim de les segregacions i divisions de finques d'acord amb els mínims assenyalats a la **Norma 16.**
 - f. Establiran el règim d'agrupació de l'edificació en zona Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, respectant els criteris assenyalats en la **Norma 17.**
 - g. Determinaran les condicions generals de les edificacions, tancaments i camins d'acord amb els mínims determinats en les **Normes 18, 19, 20, 21 i 22**
 - h. Delimitaran i regularan els nuclis rurals ajustant-se al que preveuen les **Normes 23, 24 i 25**
 - i. Regularan els establiments turístics existents a la classe d'acord amb el que assenyala la **Norma 11**
 - j. Regularan els sistemes d'infraestructures a la classe de sòl d'acord amb el que assenyala les **Normes 51, 53 i 54.**
- 4 Pel que fa a la definició i ordenació de les àrees de desenvolupament urbà:
 - a. Assignaran o no els assentaments existents a àrea de desenvolupament urbà seguint els criteris establerts a la **Norma 26** i definiran l'àmbit d'aquestes àrees de forma ajustada al que determina la **Norma 27**
 - b. Establiran la delimitació del sòl urbà seguint les regles que s'estableixen a la **Norma 28** i l'assignaran a les categories de consolidat per la urbanització i no consolidat per la urbanització d'acord amb el que estableix la **Norma 29**
 - c. Definiran els nous sòls urbanitzables amb l'àmbit i les condicions que s'assenyalen en les **Normes 37, 38, 39, 40, 68.1 i 68.2**
 - d. Definiran l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat d'acord amb les prescripcions assenyalades en les **Normes 33, 34, 36, 38.5, 68.3, 71** i el assenyalat al **Annex 1** del PTI

- e. *Establiran les determinacions de l'ordenació ajustant-se a les definicions de conceptes que a les **Instruccions Tècniques 1, 2, 3 i 4** es defineixen*
 - f. *Definiran les possibilitats d'autorització de les activitats d'urbanització i edificació d'acord amb el que estableixen les **Normes 30, 31, 35 i 69** possibilitant, si escau, l'autorització de sistemes individuals d'evacuació de residuals únicament en els casos que la **Norma 32** ho possibilita.*
 - g. *Establiran les previsions d'infraestructures i equipaments d'acord amb el que estableixen les **Normes 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 i 66***
 - h. *Formularan els corresponents Catàlegs de protecció del patrimoni d'acord amb el que assenyalen les **Normes 72 i 73***
- 5 *Els instruments de planejament general dels termes municipals de Sant Antoni de Portmany i de Sant Joan de Labritja definiran l'ordenació de la zona des Amunts, directament o mitjançant remissió al pla especial seguint els criteris que les **Normes 41, 42, 43, 44 , 45, 46 i 47** estableixen*
- 6 *Els instruments de planejament general dels termes municipals d'Eivissa, Sant Antoni de Portmany, Sant Josep de sa Talaia i Formentera d'establir les determinacions respecte dels sistemes generals del terme d'acord amb el que assenyalen les **Normes 48 i 50.***
- 7 *En tot cas, les determinacions vinculants que estableix el present pla tenen el caràcter de mínims, i els instruments de planejament municipal incorporar determinacions més restrictives, en aquest cas prevaldran aquestes. "*

A majors de la relació anterior, hi ha al PTI altres normes que també incideixen sobre el planejament municipal:

Norma 67.5. Determinacions sobre contaminació acústica
 Norma 67.6. Determinacions sobre contaminació lumínica

Es recullen a continuació la justificació, punt per punt, del compliment de les prescripcions del PTI que són d'aplicació directa sobre la Revisió del PGOU d'Eivissa, tenint en compte el criteri de l'apartat 7 anterior, que les determinacions del PTI tenen caràcter de mínims, i el planejament municipal incorporar determinacions més restrictives, en aquest cas prevaldran sobre aquelles.

2.2 Prescripcions del PTI sobre els objectius i criteris generals de planejament general

2.2.1 Tindran per objectius generals els definits a la Norma 67.3

Els objectius bàsics definits en la Norma 67.3 estan recollits, inclosos i ampliat com a objectius generals propis de la Revisió (Memòria d'Ordenació).

2.2.2 Definiran l'esquema general del territori seguint els criteris generals determinats en la Norma 67.4

Els criteris de planejament de la Revisió(Memòria d'Ordenació) respecten i recullen els establerts per la Norma 67.4.

2.3 Prescripcions del PTI sobre l'ordenació i regulació del sòl rústic

2.3.1 Establiran la seva qualificació contemplant les categories que la Norma 6 defineixi ajustant les delimitacions definides en la documentació gràfica del PTI a escala més precisa i referenciant-la a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

La qualificació del sòl rústic s'ha realitzat respectant les categories definides en la norma 6 que, al seu torn recull el que estableixen les DOT. El criteri seguit per a la seva delimitació s'ha donat suport, en la mesura del possible, en elements físics que permeten la seva fàcil identificació sobre el terreny, tal com assenyala la Norma esmentada.

2.3.2 Definiran les activitats factibles en sòl rústic d'acord amb la relació establerta en la Norma 7 i establiran la seva regulació respectant els mínims definits en les Normes 8 i 9.

La definició i regulació d'usos establerts en la Revisió del Pla General (veure Secció 3^a de les Normes Urbanístiques) és coherent amb les definicions d'activitats en sòl rústic de la Norma 7. La regulació d'usos en sòl rústic es fa d'acord amb les definicions d'admissibilitat d'usos de la Norma 8 (veure Annex II de les Normes Urbanístiques: Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic) i de les especificacions de compatibilització d'usos que la Norma 9 PTI estableix per a cada àrea de SR.

Així, la regulació específica de les àrees de sòl rústic que estableix el Pla General (Secció 12a de les Normes Urbanístiques: Condicions Particulars d'Ús i Edificació en sòl rústic) és coherent amb l'establerta en la Norma 9 PTI, però més restrictiva, en aplicació dels objectius i criteris de la Revisió del PGOU.

D'acord amb l'apartat 11 de la Norma 9 PTI, la publicitat exterior queda prohibida en sòl rústic (art. 101 Normes Urbanístiques).

2.3.3 Definiran la parcel·la mínima i resta de condicionaments exigibles per a l'autorització dels usos d'habitatge unifamiliar aïllat i d'allotjament turístic respectant els mínims quant a superfícies de parcel·la mínima i resta de determinacions que les Normes 10, 11 i 14 estableixen

Les condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar en sòl rústic respecten els límits establerts en la Norma 10, però són més restrictius (Secció 12a de les Normes Urbanístiques: Condicions Particulars d'Ús i Edificació en sòl rústic).

Les condicions específiques de l'ús turístic en sòl rústic respecten, encara que són més restrictives, els límits i determinacions de la Norma 11, i fan referència explícita al PTI (article 111 de les Normes Urbanístiques: Establiments d'Ús Turístic en Sòl Rústic).

La regla proporcional de la Norma 14 es recull en l'article 105 de les Normes Urbanístiques (Aprofitaments atípics al sòl rústic i regla proporcional).

2.3.4 Regularan el règim de les edificacions existents d'acord amb el que assenyala la Norma 13

El tractament dels edificis i instal·lacions existents en sòl rústic respecta el que estableix la Norma 13 i està recollit en la Secció 5a

de les Normes Urbanístiques (Règim dels Edificis Existents i Deures de Conservació), en particular en els articles 63 (Edificis existents en situació d'inadequació), 64 (Edificis d'habitatges existents en el medi rural) i 65 (Construccions rústiques tradicionals existents en el medi rural).

2.3.5 Establiran el règim de les segregacions i divisions de finques d'acord amb els mínims assenyalats en la Norma 16

El contingut de la Norma 16 és respectat per la regulació del Pla General, la qual és més senzilla i restrictiva per a actes de segregació en sòl rústic, ja que la conservació de l'estructura parcel·laria rural és part de les línies mestres de la Revisió (Memòria d'Ordenació). Vegeu referent a això l'article 106 de les Normes Urbanístiques (Parcel·lacions en sòl rústic) i la Secció 12a de les Normes Urbanístiques (Condicions Particulars d'Ús i Edificació en sòl rústic).

2.3.6 Establiran el règim d'agrupació de l'edificació en zona Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, respectant els criteris assenyalats en la Norma 17

La minsa dimensió, l'escàs nombre de parcel·les i les característiques específiques del sòl rústic del municipi d'Eivissa no fan necessari preveure cap règim específic d'agrupació d'edificacions. A aquests efectes, la transposició del que disposa la Norma 17 a l'article 105 del Pla General equival a considerar que el nombre màxim d'habitatges agrupats serà 1 (respectant així el límit màxim de 4 establert amb caràcter genèric en l'apartat 2 de la norma).

2.3.7 Determinen les condicions generals de les edificacions, tancaments i camins d'acord amb els mínims determinats en les Normes 18, 19, 20, 21 i 22

Els criteris d'integració paisatgística i ambiental que estableix la Norma 18 es recullen en l'article 112 de les Normes Urbanístiques (Estudi d'impacte paisatgístic).

Els criteris tipològics que per a l'edificació en sòl rústic estableix la Norma 19 es recullen en els articles 109 (Construccions que guarden relació amb la naturalesa rústica de les finques) i 110 (Criteris d'integració ambiental o estètica de les construccions en sòl rústic), on es fa referència explícita al PTI.

Els paràmetres edificatoris que estableix la Norma 22 per a les unitats paisatgístiques són respectats per les normes edificatòries en sòl rústic (Secció 12a de les Normes Urbanístiques: Condicions Particulars d'Ús i Edificació en sòl rústic).

Els tancaments de finques rústiques es regulen respectant el que estableix la Norma 20, a l'article 108 de les Normes Urbanístiques (Tancament de finques rústiques).

Els camins en sòl rústic es regulen respectant el que estableix la Norma 21, a l'article 107 de les Normes Urbanístiques (Camins en

sòl rústic), on es fa referència explícita al PTI, així com a l'article 139 (Xarxa de camins i itineraris d'interès general).

2.3.8 Delimitaran i regulen els nuclis rurals ajustant-se al que preveu les Normes 23, 24 i 25

El Pla General d'Eivissa no delimita nuclis rurals per no complir les condicions que per a ells assenyala la Norma 23.

2.3.9 Regularan els establiments turístics existents a la classe d'acord amb el que assenyala la Norma 11

Les condicions específiques de l'ús turístic en sòl rústic respecten, encara que són més restrictives, els límits i determinacions de la Norma 11, i fan referència explícita al PTI (article 111 de les Normes Urbanístiques: Establiments d'Ús Turístic en Sòl Rústic).

2.3.10 Regularan els sistemes d'infraestructures en sòl rústic d'acord amb el que assenyala les Normes 51, 53 i 54

L'ordenació i regulació de les infraestructures ubicades en sòl rústic respecta el que disposen les Normes 51, 53 i 54 i es troba reflectida en diversos documents del Pla General, però més específicament en a la Secció 11a de les Normes Urbanístiques (Règim dels Sistemes generals) i en els articles 98 (Servituds causades per xarxes de serveis, carreteres i torrents), 137 (Servituds causades pels sistemes generals de transport), i 139 (Xarxa de camins i itineraris d'interès general).

2.4 Prescripcions del PRI sobre l'ordenació i regulació del sòl urbà i urbanitzable

2.4.1 Assignaran o no els assentaments existents a àrea de desenvolupament urbà seguint els criteris establerts en la Norma 26 i definiran l'àmbit d'aquestes àrees de forma ajustada al que determina la Norma 27

La Revisió del PGOU assigna la classificació del sòl urbà i urbanitzable d'acord amb els criteris de la Norma 26, això és exclusivament terrenys ja urbanitzats o consolidats, així com terrenys no transformats corresponents a zones de creixement la transformació urbana s'inclou en el Programa d'Actuació.

La classificació del sòl urbà i urbanitzable s'ajusta als criteris de la legislació del sòl i de la Norma 27.

2.4.2 Establiran la delimitació del sòl urbà seguint les regles que s'estableixen en la Norma 28 i el d'assignar a les categories de consolidat per la urbanització i no consolidat per la urbanització d'acord amb el que estableix la Norma 29

La delimitació del sòl urbà s'ajusta als criteris de la Norma 28.

En funció del seu grau de consolidació, s'ha dividit el sòl urbà, a efectes d'execució i gestió urbanística i d'acord amb el que disposa la Norma 29, en les dues categories previstes (sòl urbà amb o sense

urbanització consolidada), però amb les definicions establertes en la LOUS.

2.4.3 Definiran els nous sòls urbanitzables amb l'àmbit i les condicions que s'assenyalen en les Normes 37, 38, 39, 40, 68.1 i 68.2

El sòl urbanitzable delimitat es destina a ús residencial i dotacional, i compleix els requisits establerts en les Normes 37 (límit de creixement residencial), 38 (ubicació del creixement), 68.1 (aptitud física i mediambiental dels terrenys) i 68.2 (integració i adaptació urbanística i orogràfica).

Es compleix el que preveu la Norma 39 (reserva del 15% de superfície neta per a HPO), ja que la LOUS exigeix que el percentatge sigui del 30%.

En no destinar el sòl urbanitzable a ús industrial o serveis, no té aplicació el que disposa la Norma 40 per a aquest tipus de sòls.

2.4.4 Definiran l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat d'acord amb les prescripcions assenyalades en les Normes 33, 34, 36, 38.5, 68.3, 71 i el que assenyalava l'annex 1 del PTI

L'ordenació del sòl urbà i urbanitzable s'ha fet d'acord amb els criteris de la Norma 33 (s'ajusti a les característiques físiques dels terrenys, integració urbanística). Així mateix, es compleix el que disposa la Norma 34 (adaptació dels sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat), ja que tots els sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat (excepte el sector S-12, que queda com urbanitzable) es consideren urbans en aplicació de la Norma 28.1.b, en haver estat urbanitzats en execució del planejament que els empara.

D'acord amb el que preveu la Norma 36, el Pla General d'Eivissa ha de recollir les determinacions del futur **Pla de Reconversió Territorial (PRT)** previst pel PTI per a les zones urbanes del terme municipal confrontants amb Sant Josep i Santa Eulària o, si cas, el **Pla de millora territorial (PMT)**, per a les àrees rurals limítrofes, quan aquests instruments entrin en vigor.

La Norma 38.5 (densitat i alçades dels nous sòls urbanitzables de creixement residencial) es compleix a tots els sectors de sòl urbanitzable.

L'ordenació i el disseny del sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat s'ha efectuat respectant, entre altres, els criteris que determina la Norma 68.3 i l'apartat 1 de l'Annex 1 del PTI (apartat corresponent al municipi d'Eivissa).

El Pla General ja té delimitades les zones de casc antic o de valor històric-patrimonial, a desenvolupar per sengles plans especials (Dalt Vila, la Marina, Necròpolis-Puig dels Molins). Es compleix així el que disposa per la Norma 71 (Protecció de conjunts urbans).

2.4.5 Establiran les determinacions de l'ordenació ajustant-se a les definicions de conceptes que en les Instruccions Tècniques 1, 2, 3 i 4 es defineixen

Els conceptes i paràmetres urbanístics i arquitectònics utilitzats per la Revisió del PGOU són coherents amb els establerts en les Instruccions Tècniques 1 (sobre territori), 2 (sobre ordenació), 3 (sobre edificació) i 4 (sobre còmput), incloses com a annex II del PTI. En tot cas, les definicions de PTI tindran prevalença, sent complementaris d'elles els conceptes definits en el Pla General, tal com es reconeix en la introducció de l'Annex I de les Normes Urbanístiques.

2.4.6 Definiran les possibilitats d'autorització de les activitats d'urbanització i edificació d'acord amb el que estableixen les Normes 30, 31, 35 i 69 possibilitant, si escau, l'autorització de sistemes individuals d'evacuació de residuals únicament en els casos que la Norma 32 ho possibilita

Es respecten en la regulació de la Revisió del PGOU (art. 115 Normes Urbanístiques) les condicions establertes per la Norma 30 per autoritzar l'edificació donin sòl urbà amb urbanització consolidada i de la Norma 31 per autoritzar l'edificació en sòl urbà sense urbanització consolidada.

Es regula de la mateixa manera l'edificació en sòl urbanitzable amb planejament parcial aprovat, respectant el que disposa la Norma 35.

La prohibició d'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial (Norma 69.1) i l'exigència que en els projectes hi hagi previsions sobre el trasllat de runes a abocadors autoritzats, l'apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i la regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que resultin afectats per la mateixa, es recullen en l'article 61 de les Normes Urbanístiques.

Els criteris d'adaptació mediambiental de l'edificació que preveu la Norma 69.2 es concreten l'article 61 de les Normes Urbanístiques; excepte l'especificació de l'apartat g), que es troba recollida en l'article 117 (tractament de l'espai lliure de parcel·la).

La utilització de fosses sèptiques es regula en l'article 59 de les Normes Urbanístiques (Subministrament d'aigua i tractament de les aigües residuals i pluvials) de manera més restrictiva que la prevista per la Norma 32, ja que només es permeten en sòl rústic, encara que amb les condicions i cauteles de la Norma esmentada.

2.4.7 Establiran les previsions d'infraestructures i equipaments d'acord amb el que estableixen les Normes 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63 i 65

La previsió continguda en la Norma 49 (ports esportius i instal·lacions nàutiques) i en pla 2 (Àrees de desenvolupament urbà) del PTI sobre la possibilitat de construir un port esportiu a Figueretes depèn, per la seva concreció, de l'aprovació del corresponent PDS de Ports esportius i Instal·lacions Nàutiques que ho proposi. Mentrestant, el Pla General d'Eivissa no pren en consideració aquesta proposta.

La previsió d'infraestructures viàries de la Revisió del Pla General és coherent amb la Norma 51 (infraestructura viària), quant als criteris continguts en els seus apartats 1 i 2. Les millores en la xarxa de primer ordre que preveu l'apartat 3 han estat recollides en la Revisió, en el que afecta a aquest terme municipal.

Respecte al que indica l'apartat 51.7.a), sobre les necessitats de les flotes de vehicles de lloguer, cal afirmar que, a la vista de les necessitats, les flotes de lloguer al municipi no necessiten espais de reserva específics.

Respecte al que indica l'apartat 51.7.b), la Revisió del PGOU incorpora el catàleg de camins rurals del terme i es reflecteix en el plànol O.4 (Xarxa Viària) i a la Memòria d'Ordenació.

La previsió d'infraestructures de serveis de la Revisió del Pla General és coherent amb el que determina la Norma 53 (proveïment energètic), en el seu apartat 5, sobre foment de les fonts d'energies renovables, el que es recull a l'article 61 de la Normes Urbanístiques.

Les determinacions de la Revisió del Pla General sobre subministrament d'aigua i sanejament són coherents amb el que determina la Norma 55 (proveïment d'aigua i sanejament).

Respecte a la proposta recollida en l'apartat 2.b, no es considera adequada la ubicació a la falda de Serra Grossa de la nova EDAR proposta orientativament pel PTI, donada la seva proximitat a l'Hospital de Can Misses, al qual dominaria visualment per estar a superior cota. Tampoc és convenient la seva proximitat al ANEI de Serra Grossa. El més raonable seria ampliar l'existent, encara que estigui situada al municipi veí de Santa Eulàlia. No obstant això, ja s'està construint la nova EDAR al terme de Sant Antoni.

La Revisió del PGOU recull una estació provisional de transferència de residus, prevista en l'apartat 1.3.d) de la Norma 56 (gestió de residus sòlids urbans).

Les determinacions de la Revisió del Pla General per a la implantació dels nous equipaments es basa en els criteris establerts en la Norma 58, dimensionant-los d'acord amb la població i àmbit territorial a què serveixen, en funció del nivell de les dotacions (escala interinsular o escala supramunicipal), i situant-los en funció de l'accessibilitat i de la no proximitat a altres equipaments existents del mateix tipus, per evitar duplicitats. En la mesura del possible s'han aprofitat les oportunitats que brinda la reutilització i rehabilitació d'edifici protegits (v.gr: Comandància Militar).

Les determinacions sobre equipaments docents de la Revisió són coherents amb les previsions d'ampliació dels centres d'ensenyament públic previstos en l'apartat 1.2.a) de la Norma 59 (Equipament educatiu). Així mateix es preveu sòl qualificat per acollir els centres d'educació superior que indica l'apartat 2 (Ampliació de l'extensió de la UIB a les Pitiüses i Conservatori Professional de Música d'Eivissa) i els assenyalats en l'apartat 3 (Escola d'Idiomes d'Eivissa i Formentera i CEP d'Eivissa i Formentera). Finalment, el sòl qualificat com a equipament docent preveu evitar el dèficit futur de places en ensenyament infantil o preescolar).

La Revisió realitza les reserves de sòl necessàries per a la implantació dels equipaments sanitaris previstos a la Norma 60 (equipament sanitari), en particular l'ampliació de l'Hospital de Can

Misses assenyalada en l'apartat 1.2.b), i els centres de salut indicats en l'apartat 1.3.

El que preveu sobre equipament comercial a la Norma 61 està recollit en la Revisió en el que permeten les seves competències reguladores.

La Revisió realitza les reserves i qualificacions de sòl necessàries per a les instal·lacions d'equipament social que preveu l'apartat 1.1 de la Norma 62.

Respecte a les previsions sobre equipament esportiu, la Revisió compleix amb els criteris assenyalats en la Norma 63.

La Revisió realitza les reserves i qualificacions de sòl necessàries per a les instal·lacions d'equipament cultural que preveu la Norma 65.

2.4.8 Formularan els corresponents Catàlegs de protecció del patrimoni d'acord amb el que assenyalen les Normes 72 i 73

La protecció del patrimoni històric en general s'implementa en la Revisió del PGOU mitjançant la redacció del Catàleg Municipal del Patrimoni Històric d'acord amb el que preveu la Norma 72 del PTI, i que regula la secció 6a de les Normes Urbanístiques (Normes per a la Protecció del Patrimoni Històric).

Cadascun dels elements catalogats s'ha assignat a algun dels tipus assenyalats en l'apartat 1.1 de la Norma 72.

Els nivells de protecció assignats corresponen als quatre primers dels cinc definits en l'apartat 1.2 (Protecció A, B o C).

Per a cada element hi ha una fitxa individualitzada amb el contingut mínim de dades que assenyalen en l'apartat 1.3. Els tipus d'obres i intervencions regulats responen a la classificació que en fa el subapartat 1.3.4.

La protecció del patrimoni històric i etnològic rural a què fa referència la Norma 73 del PTI es troba substanciada en el propi Catàleg Municipal del Patrimoni Històric i, en el no inclòs en aquest, en la normativa genèrica del sòl rústic recollida a la Secció 8a de les Normes Urbanístiques (Disposicions Generals sobre sòl rústic).

2.4.9 Contaminació acústica (Norma 67.5)

En compliment també de la Llei del Soroll (Llei 37/2003, de 17 de novembre) s'inclou en el Pla General el Mapa de Soroll redactat a l'efecte.

2.4.10 Protecció del medi nocturn (Norma 67.6)

Les determinacions de la Norma 67.6.1 respecte a la protecció del medi nocturn i contra la contaminació lumínica es recullen en el Capítol 6 (Enllumenat públic) de la Secció 8a de les Normes d'Urbanització del Pla General.

En el plànol d'ordenació (O.8 - protecció del medi nocturn) en el qual es delimiten les àrees de limitació del flux lluminós de l'hemisferi

superior de les lluminàries instal·lades de (FHSinst) respectant els criteris definits en l'apartat 2n de la Norma 67.6 , i amb els límits de FHSinst que defineix l'apartat 3r d'aquesta norma.

2.5 Prescripcions del PTI sobre el sistema general portuari

El PTI determina en la disposició addicional 1a que el planejament general del terme municipal d'Eivissa establirà les determinacions respecte dels sistemes generals d'acord amb el que assenyala la Norma 48. En coherència amb l'anterior, la Revisió del PGOU d'Eivissa qualifica la zona de servei del port com a sistema general i remet a un pla especial que reculli criteris de planejament d'acord amb els que estableix l'apartat 1r de la Norma 48.

3. ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

En aplicació de l'article 57 de les DOT, romanen vigents diversos PDS, encara que només sis poden tenir una possible aplicació a Eivissa, una vegada que es descarten els plans que no són d'aplicació a Eivissa. Dels Plans Directors Sectorials en vigor, només afecten a la present adaptació del PGOU els següents:

- * **Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques de les Illes Balears** (Decret 61/1994, de 13 de maig), anul·lat per sentència del Tribunal Suprem de 25/02 /
- * **Pla Director Sectorial de Pedreres** (Decret 77/1997, de 11 de juny), revisat pel Decret 61/1999, de 21 de maig (BOCAIB, núm. 73, de 5 de juny).
- * **Pla Director Sectorial de Carreteres** (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), modificat pel Decret 59/2001, de 20 d'abril.
- * **Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus Urbans d'Eivissa i Formentera** (Decret 46/2001, de 30 de març).
- * **Pla director sectorial energètic** (Decret 96/2005, de 23 de setembre).
- * **Pla director sectorial de telecomunicacions** (Decret 22/2006, de 10 de març)
- * **Pla Hidrològic de les Illes Balears** (Reial Decret 701/2015, de 17 de Juliol).

Es justifica a continuació emplenar el PDS anteriors.

3.1 Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques

Encara que recentment aquest Pla ha estat anul·lat per sentència del Tribunal Suprem de 25/02/2002, no hi ha determinacions dins el PDS de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques que vinculin directament a la redacció del planejament municipal, sinó a obres i actuacions concretes.

3.2 Pla Director Sectorial de Canteres

En el terme municipal d'Eivissa hi ha quatre pedreres inactives (Annex 5 del PDS). D'altra banda hi ha una sola pedrera inclosa en l'Annex 2 (Catàleg de pedreres incorporades al PDS de Pedreres). Es tracta de la pedrera és Canal d'en Capità (núm. d'autorització 184) donada d'alta en 1963 i que es troba dins de l'àrea d'especial protecció (en concret dins l'ANEI núm. 10). Ha estat incorporada al catàleg mitjançant acord publicat al BOIB núm. 135, de 10 de novembre del 2001.

El Pla Director Sectorial de Pedreres estableix en el seu article 13 les següents vinculacions per als planejaments urbanístics municipals per a les pedreres incloses en el **Catàleg de Pedreres** a què fa referència l'article 4 del PDS:

- a) La qualificació del sòl només afecta a l'àmbit de sòl delimitat en la concessió o autorització de cada pedrera.
- b) Només es permet l'ús extractiu, aquells altres usos complementaris i els que es detallin en el Pla de Restauració o en el Projecte de Restauració

A la pràctica, això implica definir una àrea específica de pedreres dins el sòl rústic protegit amb protecció forestal. En el pla del sòl rústic es delimita aquesta àrea específica

3.3 Pla Director Sectorial de Carreteres

El PDS de Carreteres en la seva fase I recull per al terme d'Eivissa la realització de la Variant d'Eivissa-Tram II. S'ha procedit a recollir la delimitació per al traçat d'aquesta carretera. Pel que fa a la delimitació de la servitud de protecció, s'han incorporat en la present Adaptació com a àrees de protecció territorial (SRC-PT) i es dibuixen i el Pla del Sòl Rústic.

Així mateix, s'ha introduït la zona de reserva derivada del Projecte de reforma de l'E-10 contingut en el PDS.

Es consideren d'aplicació directa la regulació damunt les franges de servitud que estableix la Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, sense que calgui fer remissió o recordatori exprés dins la normativa del PGOU, llevat de les puntualitzacions derivades de l'informe del Departament d'Infraestructures Viàries del Consell.

Per últim, s'incorporen els plànols de remors del PDS.

3.4 Pla Director Sectorial per a la Gestió de Residus Urbans d'Eivissa i Formentera

El PDS de Residus Urbans estableix en el seu article 22 les vinculacions directes al planejament general municipal pel que fa a reserva, classificació i qualificació dels terrenys que el Pla defineix en els seus annexos. A Eivissa tan sols preveu una estació de transferència provisional per a envasos que es localitza en el sòl urbà corresponent al Sector 4, al costat de la central tèrmica.

3.5 Pla Director Sectorial Energètic

El Pla director sectorial energètic (Decret 96/2005, de 23 de setembre, PDSE) afecta el terme municipal d'Eivissa pel que fa a les xarxes de transport i distribució d'energia elèctrica (article 20), de transport de gas natural per conducció (article 7), d'interconnexió elèctrica submarina amb Formentera i Mallorca (art. 8), i el proveïment de combustibles líquids derivats del petroli (art. 13). La disposició addicional 1a obliga el planejament municipal a recollir l'anterior, cosa que la Revisió del PGOU fa puntualment.

Pel que fa a les **estes es de transport d'energia elèctrica**, els articles 20 i 21 del PDSE estableixen que:

- a) S'hauran de tancar les xarxes de baixa, mitjana i alta tensió, dissortent preferentment per camins públics, excepte en els casos següents degudament justificats:
 - * Quan l'interès territorial o mediambiental determini la conveniència del soterrament; i/o
 - * Quan la conselleria competent determini l'existència de dificultats tècniques que desaconsellin el soterrament.

- b) En els casos de noves línies de mitja tensió troncal, la Conselleria competent determinarà quan podran ser aèries, en funció dels criteris establerts a l'article 20 del PDSE..

Les **interconnexions elèctriques submarines amb Mallorca i Formentera** entren a l'illa d'Eivissa per la platja de Talamanca, d'acord amb el plànol A.04 de l'annex A, i recorren per la Avinguda 8 d'Agost i carretera de Santa Eulàlia.

Pel que fa a la xarxa de transport de **gas natural**, el traçat de la conducció que porta el gas natural al terme municipal d'Eivissa des de Cala Gració (Sant Antoni) es grafia en el plànol d'ordenació O.6.4. El gasoducte de transport previst recorre per la zona de servitud de la carretera comarcal C-731 Eivissa-Sant Antoni fins a l'Estació Reguladora. Aquesta es localitza al costat la central tèrmica d'Eivissa.

Pel que fa a les infraestructures energètiques d'**emmagatzematge de productes petrolífers**, l'annex C del PDSE inclou el Mapa C.03 a escala 1 / 25.000, amb la grafia del poliducte proveïment de combustibles líquids derivats del petroli entre el dic de Botafoch i la central elèctrica de Eivissa i del seu sistema de refrigeració. Així mateix, el pla A.09 a escala 1/30.000 (Annex A) assenyalava el traçat dels poliductes d'abastament des del dic de Botafoch i la planta de CLH i l'aeroport.

El Pla General recull aquets traçats en els plànols O.6.3 y O.6.4.

3.6 Pla Director Sectorial de Telecomunicacions

El **Pla Director Sectorial de Telecomunicacions** (Decret 22/2006, de 10 de març) té per objecte l'ordenació de les infraestructures i equipaments de telecomunicacions en l'àmbit territorial de la Comunitat Autònoma i la promoció de l'ús de les tecnologies de la informació i de les comunicacions.

Defineix en el seu text articulat el règim urbanístic de les infraestructures de telecomunicacions, la regulació dels sistemes telemàtics de les administracions públiques i les normes per al foment de les tecnologies de la informació i de les comunicacions.

Es recullen en les Normes Urbanístiques la definició i regulació de l'ús de telecomunicacions i la imbricació de les xarxes als projectes d'urbanització, d'acord amb les determinacions del PDS, així com determinacions relatives a l'obligació de realització de les canalitzacions subterrànies per a xarxes a les obres d'urbanització, ajustades a les condicions que el PDS defineix.

3.7 Pla Hidrològic de les Illes Balears

El **Pla Hidrològic de les Illes Balears** (Reial Decret 701/2015, de 17 de Juliol) és d'aplicació directa en l'àmbit de la seva competència. Té entre els seus objectius prevenir el deteriorament de l'estat de les aigües subterrànies i superficials, incloses les aigües costaneres, millorar la qualitat ecològica dels ecosistemes d'aigües continentals i costaneres, conservar la biodiversitat dels medis aquàtics i aiguamolls, garantir el subministrament suficient d'aigua, reduir o evitar la seva contaminació, i mitigar els efectes de les inundacions i sequeres.

L'art. 89 PHIB (*Foment de l'ús de recursos hídrics alternatius en el planejament urbanístic*) exigeix que "els instruments de planejament urbanístic han de contenir mesures per a la utilització de recursos hídrics alternatius, i establir sistemes de

captació, emmagatzematge i tractament de les aigües pluvials en els edificis, les vies urbanes, els aparcaments, els usos agrícoles i els camps i les pistes de esport, especialment els de caràcter públic". Tal cosa s'ha desenvolupat en el Pla General en les seves Normes Urbanístiques, on s'especifiquen les característiques mínimes que han de complir els sistemes obligatoris de captació d'aigua pluvial i d'estalvi en el consum.

L'article 94 (Nous desenvolupaments urbans) reserva a l'Administració hidràulica el control últim del compliment del PHIB pel planejament municipal, ja que obliga que *"els desenvolupaments urbans nous, parcials o totals, les normes subsidiàries, els plans generals d'ordenació urbana, així com altres instruments d'ordenació o planificació territorial que impliquin un increment de població, requereixen l'informe vinculant de l'Administració hidràulica sobre la suficiència de recursos i de sanejament."*

Amb aquesta finalitat, els documents de planejament o projectes que suportin aquestes actuacions han de justificar el creixement previst; les fonts disponibles o previstes del recurs; les infraestructures de subministrament, distribució, sanejament i depuració, i el pressupost i el finançament, que és a càrrec del promotor, el que s'ha compleix en la present Revisió del Pla General, tal com està justificat en els seus documents escrits i gràfics.

Aquesta tutela es completa amb el que disposa l'art. 129 (*Coordinació amb els instruments d'ordenació territorial*), on s'estipula, entre altres determinacions, que:

- L'ordenació que facin dels usos del sòl no podrà incloure determinacions incompatibles amb el contingut dels plans de gestió del risc d'inundació, i reconeixeran el caràcter rural dels sòls en què concorrin els riscos d'inundació o d'altres accidents greus.
- Els nous desenvolupaments urbanístics que suposin una impermeabilització d'una superfície igual o superior al 25% de la superfície de desenvolupament hauran de realitzar un estudi hidràulic que garanteixi la capacitat de desguàs aigües avall.
- Es prohibeix la realització de qualsevol actuació que interrompi tant el funcionament hidràulic com la dinàmica fluvial de la xarxa de drenatge natural del territori o que, per la seva localització o disseny, pugui actuar com a dic en el discurs de les aigües i augmentar els danys potencials causats per la inundació.
- L'aprovació del planejament urbà en zones inundables està subjecte a informe favorable i a la delimitació prèvia de la zona d'inundació per part de l'Administració Hidràulica.
- Tots els desenvolupaments urbans, urbanitzacions, polígons industrials que representin increment de la impermeabilització del sòl han d'estudiar i adoptar actuacions de correcció hidrològica forestal que minimitzin l'impacte derivat d'aquestes actuacions sobre la capacitat de desguàs de les lleres.

Tot l'anterior s'ha emplenat en la Revisió del Pla General.

Per la seva banda, l'art. 100 obliga el planejament municipal a incorporar els perímetres de protecció dels pous de subministrament i establir la seva regulació d'usos, cosa que es fa en el plànol d'ordenació O.6.1 i en les Normes Urbanístiques.

Finalment, les Normes Urbanístiques recullen les disposicions del PIB relatives a garantir l'eficiència dels sistemes individuals de depuració d'aigües residuals.

4. LLEI 8/2012 DE TURISME DE LES ILLES BALEARS

La llei 8/2012, de 19 de juliol, del **Turisme de les Illes Balears**, inclou en la seva Disposició Transitòria 4ª un règim transitori per al planejament mentre el PTI d'Eivissa no s'adapti a la llei:

"Disposició transitòria quarta

Fins que els plans territorials insulars de Mallorca i d'Eivissa i Formentera s'adaptin a aquesta llei, en els àmbits delimitats com a zona turística, el planejament es subjectarà al règim següent transitori:

1. *En sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial definitivament aprovat, excepte per a les operacions de reconversió que preveu aquesta Llei i per als plans especials o de revaloració de les zones turístiques i en els altres supòsits articulats en la present llei, el planejament ha de mantenir com a màxim les densitats de població previstes en el moment de l'aprovació definitiva dels POOT. A aquests efectes, el canvi de qualificació d'una parcel·la que tingui assignat només l'ús turístic per una altra que comporti l'ús residencial haurà de fixar un índex d'intensitat d'ús que garanteixi que no es produirà increment de població.*

2. *La normativa reguladora prohibirà la implantació dels usos que es considerin incompatibles pel seu caràcter molest i pertorbador amb el de les zones per a allotjaments turístics i residencials.*

3. *Exceptuant les zones delimitades com a aptes per a hotels de ciutat i el que disposa l'article 48 de present llei, no s'admet l'ús d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.*

4. *En sòl urbà, urbanitzable o, justificadament, en una àrea de transició en sòl rústic, es podran delimitar zones de reserva i dotacionals per a corregir les mancances dotacionals de la zona turística o aportar sòl per a operacions d'intercanvi d'aprofitament (residencial o turístic) o de reconversió.*

5. *Per tal de valorar l'afecció a l'activitat turística d'una zona, serà preceptiu l'informe previ de l'administració turística per a qualsevol obra, instal·lació o activitat que se situï en el sòl rústic inclòs en l'àrea de protecció posterior dels POOT, recollida en els planejaments territorials o urbanístics. "*

Sense perjudici de l'anterior, la llei 8/2012 inclou en la disposició derogatòria el POOT d'Eivissa i Formentera (Decret 42/1997, de 14 de març BOCAIB 12/06/1997), pel que del POOT només queda en vigor la delimitació de les àrees turístiques a efectes de la comprovació determinada en el punt 5 de la DT4ª anterior.

En aquest sentit, cal recordar que el POOT delimitava en el terme d'Eivissa 3 subzones turístiques (parts de la Zona turística 1-Eivissa):

- Subzona turística 1.1: Centre històric i Passeig Marítim d'Eivissa
- Subzona turística 1.2: Platja d'en Bossa (terme municipal d'Eivissa)
- Subzona turística 1.3: Talamanca

Per la resta, es compleix en la Revisió del Pla General que disposen els cinc punts de la DTª 4a esmentada:

1. En la present Revisió del PGOU, a les zones turístiques del municipi d'Eivissa les densitats de població vigents en el moment d'aprovació del POOT (12/06/1997) eren les del PGOU 1987, les quals han patit

una reducció generalitzada pel que fa les seves densitats de població, i en cap cas s'ha produït cap augment.

2. Les Normes de la Revisió prohibeixen la implantació dels usos incompatibles pel seu caràcter molest i pertorbador amb el de les zones per a allotjaments turístics i residencials.
3. Excepte en les zones delimitades com a aptes per a hotels de ciutat (i en els establiments turístics afectats per l'article 48 de la present llei), no s'admet l'ús d'allotjament turístic i el residencial com a compatibles en una mateixa parcel·la.
4. No es delimiten zones de reserva i dotacionals per a corregir les mancances dotacionals de la zona turística o aportar sòl per a operacions d'intercanvi d'aprofitament (residencial o turístic) o de reconversió.
5. En el plànol de qualificació del sòl rústic (O.2) s'assenyalen les dues úniques àrees de sòl rústic afectades per aquests informes previs de l'administració turística i aquesta remissió està regulada en les Normes Urbanístiques (Secció 12a).

5. MESURES CONTRA LA CONTAMINACIÓ ACÚSTICA

5.1 Antecedents: normativa de referència

5.1.1 Ordenança municipal enfront de la contaminació acústica (2005)

El municipi d'Eivissa compta amb una Ordenança Municipal de Protecció del Medi Ambient i la Salut enfront de la Contaminació Acústica, aprovada en ple per l'Ajuntament el 28 de Juliol de 2005, i publicada al BOIB el 29 de Setembre de 2005, quedant sotmeses a aquesta ordenança qualsevol activitat pública o privada, així com totes les instal·lacions, aparells, equips, electrodomèstics, vehicles, mitjans de transport, activitats, obres, actes i comportaments individuals o col·lectius, sigui quin sigui el lloc públic o privat en què es trobin o tinguin lloc, quan produeixin immissions sonores o vibracions que puguin produir molèsties als veïns, danys a la salut de les persones o als béns, i modificacions negatives de les condicions ambientals naturals. Queden fora de l'àmbit d'aquesta ordenança:

- Les infraestructures portuàries i les aeroportuàries de competència estatal, llevat que la seva pròpia normativa o altres normes específiques disposin el contrari.
- Les activitats militars, que es regiran per la seva normativa específica.
- L'activitat laboral, respecte de la contaminació acústica produïda per aquest en el corresponent lloc de treball, que es regirà per la seva normativa específica.

Els nivells màxims d'immissió sonora d'aquesta ordenança són els següents:

Uso del Suelo	L _{eq} dB(A)	
	Día	Noche
Entornos de equipamientos docentes, sanitarios y asistenciales. Parques. Zonas de sensibilidad acústica alta	50	45
Áreas residenciales. Áreas turísticas residenciales. Entornos de equipamientos culturales y deportivos. Zonas de sensibilidad acústica media	55	45
Áreas industriales y de ocio. Zonas de sensibilidad acústica baja	65*	60*

* Exceptuando las viviendas existentes en las zona, para las cuales se aplicarán los niveles correspondientes a zonas de sensibilidad acústica media

5.1.2 Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears

És d'aplicació al planejament urbanístic la Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears, en particular el seu article 28:

"Article 28. Relació amb els instruments de planejament urbanístic.

1. En els instruments de planejament urbanístic han de contemplar-se la informació i les propostes contingudes en els plans acústics municipals. Si no, els instruments de planejament urbanístic o territorial incorporaran un

estudi acústic en el seu àmbit d'ordenació que permeti avaluar el seu impacte acústic i adoptar les mesures adequades per a la seva reducció.

2. Com a conseqüència del que estableix el punt anterior, les figures de planejament urbanístic general han d'incorporar en les seves determinacions, almenys, els aspectes següents:

- a) Els plànols que reflecteixen amb prou detall els nivells de soroll en ambient exterior, tant en la situació actual com en la previsible una vegada escomesa la urbanització.*
- b) Els criteris de zonificació d'usos adoptats a fi de prevenir l'impacte acústic.*
- c) La proposta de qualificació d'àrees de sensibilitat acústica en l'àmbit espacial d'ordenació, d'acord amb els usos previstos i les prescripcions d'aquesta Llei.*
- d) Les mesures generals previstes en l'ordenació per minimitzar l'impacte acústic.*
- e) Les limitacions en l'edificació i en la ubicació d'activitats contaminants per soroll i per vibracions que s'han d'incorporar a les ordenances urbanístiques.*
- f) Els requisits generals d'aïllament acústic dels edificis en funció dels usos previstos per als mateixos i dels nivells de soroll estimats en l'ambient exterior.*

3. Els instruments de planejament municipal tindran en compte els criteris establerts per aquesta llei en matèria de protecció contra la contaminació acústica i els incorporaran a les seves determinacions.

4. L'assignació d'usos generals i usos detallats del sòl en les figures de planejament tindrà en compte el principi de prevenció dels efectes de la contaminació acústica i vetllarà perquè no se superin els valors límit d'emissió i immissió que s'estableixin en desenvolupament de la aquesta llei, sens perjudici de les excepcions contemplades en la mateixa."

D'altra banda, la DA 9a d'aquesta Llei estableix que:

"Disposició addicional novena. Delimitació d'àrees acústiques.

Mentre no s'aprovin pel Govern Central els criteris per poder delimitar les àrees acústiques, tal com preveu l'apartat 2 de l'article 7 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll, els ajuntaments poden delimitar les diferents àrees acústiques del seu municipi en funció de l'ús predominant del sòl així com de la diferent sensibilitat acústica existent en les diverses zones. ". "

5.1.3 Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll

És d'aplicació la **Llei 37/2003, de 17 de novembre, del soroll**, que ha estat desenvolupada per dos normes:

- * Reial Decret 1513/2005, de 19 d'octubre, que desenvolupa la llei del Soroll pel que fa a l'avaluació i gestió del soroll ambiental
- * Reial Decret 1367/2007, de 16 de desembre, que desenvolupa la llei del soroll, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.
- * Reial Decret 1038/2012, de 6 de juliol, pel qual es modifica el Reial Decret 1367/2007, de 19 d'octubre, pel que fa a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques.

El Reial Decret 1367/2007 defineix en funció dels diferents tipus d'àrees acústiques dels valors objectius de qualitat acústica i vibratòria. Aquests valors es resumeixen en el quadre adjunt:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L _d	L _e	L _n
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial .	65	65	55
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos.	73	73	63
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen. (1)	(2)	(2)	(2)

(1) En estos sectores del territorio se adoptarán las medidas adecuadas de prevención de la contaminación acústica, en particular mediante la aplicación de las tecnologías de menor incidencia acústica de entre las mejores técnicas disponibles, de acuerdo con el apartado a), del artículo 18.2 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre.

(2) En el límite perimetral de estos sectores del territorio no se superarán los objetivos de calidad acústica para ruido aplicables al resto de áreas acústicas colindantes con ellos.

5.2 Mapa Estratègic de Soroll

D'acord amb la legislació aplicable, la Zonificació Acústica d'un terme municipal és aplicable a planejaments urbanístics (consolidats o previstos), on han de ser establertes zones de sensibilitat acústica atenent als usos predominants. Basant-se aquesta zonificació s'estableixen objectius de qualitat acústica i podrien dissenyar plans d'acció per a corregir progressivament aquelles zones especialment afectades per elevats nivells sonors.

El Reial Decret 1367/2007 estableix els nivells a assolir o mantenir, per a cada tipus d'àrea acústica, per l'actuació de les administracions, per aquest motiu s'anomenen objectius de qualitat acústica.

Per tant, la delimitació d'àrees acústiques és una cartografia que representa la distribució dels objectius de qualitat acústica en tot l'espai. A més, en l'estudi es descriuen els focus sonors més característics de la ciutat i es dividirà la ciutat en àeries atenent a l'ús predominant, de manera que pugui avaluar més eficaçment la contaminació acústica generada per les diferents activitats detallades.

Els mapes estratègics de soroll es componen de:

- Plànol de zonificació Acústica: S'hi recull la informació relativa als valors límit i objectius de qualitat acústica assignats a cadascuna de les zones, així com les zones protegides per legislació ambiental nacional, autonòmica i/o local, i la seva relació amb la protecció de l'ambient sonor.
- Mapes de nivells sonors: Que són mapes de línies isòfones realitzats a partir del càlcul de nivells sonors en punts receptors que abasten tota la zona d'estudi.
- Mapes d'exposició al soroll: On figuren dades relatives a edificis, habitatges i població exposats a determinats nivells de soroll en façana d'edificis.

D'acord amb tot l'anterior, el municipi d'Eivissa ha desenvolupat el Mapa Estratègic del soroll, complint amb les exigències de la legislació sectorial, i resultat d'el qual són els mapes que ofereixen informació dels nivells sonors de forma objectiva mitjançant els mètodes reglamentaris. El Mapa Estratègic del soroll d'Eivissa ha analitzat el soroll generat pel trànsit rodat, pel tràfic aeri, el de la indústria i el de l'oci. Les conclusions poden consultar-se en el document "Mapa Estratègic del soroll d'Eivissa", destacant-se un Pla d'Acció que incideix en:

- reduir l'emissió de nivell sonor global de la xarxa viària
- instrumentalitzar la gestió i control damunt les emissions de les activitats d'hostaleria i d'oci; incrementar la intervenció de l'administració.

El Pla General d'Ordenació Urbana incorpora el Mapa Estratègic del soroll i el tradueix en un **Plànol de Zonificació Acústica** del territori municipal (pla d'ordenació O.9, a escala 1 / 10.000) en el qual es delimiten les àrees acústiques en ell integrades, i es defineixen les *zones de servitud acústica i els objectius de qualitat acústica*. El plànol pretén ser una simplificació del Mapa Estratègic; un complement a l'anàlisi i estudi del nivell sonor del municipi.

Més enllà de les implicacions de l'esmentada Zonificació, cal ressaltar que s'incorpora a la Revisió l'Annex 4 del Mapa Estratègic, d'el qual cal destacar:

- 1.- Determinació de les Àrees de sensibilitat acústica
- 2.- Determinació de Zones de conflicte per usos de zonificació acústica.

No es declaren ni *zones de situació acústica especial*, ni *zones tranquil·les* que defineix la Llei de Soroll

De acuerdo con todo lo anterior, el municipio de Eivissa ha llevado a cabo el desarrollado del Mapa Estratégico del ruido, cumpliendo con las exigencias de la legislación sectorial, y cuyo resultado son mapas que ofrecen información de niveles sonoros de forma objetiva a través de los métodos regulados en la norma. El Mapa Estratégico del ruido de Ibiza ha analizado el ruido del tráfico rodado, el del tráfico aéreo, de industria y de ocio. Las conclusiones pueden consultarse en el documento "Mapa Estratégico del ruido de Ibiza", destacándose un Plan de Acción que incide en:

- reducir la emisión del nivel sonoro global de la red viaria.
- instrumentalizar la gestión y control sobre las emisiones de las actividades de hostelería y de ocio; incrementar la intervención de la administración.

El Plan General de Ordenación Urbana incorpora el Mapa Estratégico del ruido y lo traduce en un **Plano de Zonificación Acústica** del territorio municipal (plano de ordenación O.9, a escala 1/10.000) en el que se delimitan las *áreas acústicas* en él integradas, y se definen las *zonas de servidumbre acústica* y los *objetivos de calidad acústica*. El plano pretende ser una simplificación del Mapa Estratégico del ruido; un complemento al análisis y estudio del nivel sonoro del municipio.

Más allá de las implicaciones de dicha zonificación, cabe resaltar que se incorpora a la Revisión el Anexo 4 del Mapa Estratégico, del cual cabe destacar:

- 1.- Determinación de las Áreas de sensibilidad Acústica
- 2.- Determinación de Zonas de conflicto por usos de zonificación acústica

No se declaran ni *zonas de situación acústica especial*, ni las *zonas tranquilas* que define la Ley del Ruido.

Tenint en compte l'anterior, s'han definit les següents **Àrees de Sensibilitat Acústica** aplicades a la Zonificació Acústica:

Tipo de área acústica		Objetivos de calidad acústica (dBA)		
		L _d	L _e	L _n
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso residencial	65	65	55
b	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso industrial	75	75	65
c	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso recreativo y de espectáculos .	73	73	63
d	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso terciario distinto del contemplado en c).	70	70	65
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso sanitario, docente y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
f	Sectores del territorio afectados a sistemas generales de infraestructuras de transporte, u otros equipamientos públicos que los reclamen.			
g	Espacios naturales que requieran una especial protección contra la contaminación acústica.			

En els sectors del territori de l'àrea f) afectats per sistemes generals, etc., s'adoptaran les mesures adequades de prevenció de la contaminació acústica, en particular mitjançant l'aplicació de les tecnologies de menor incidència acústica d'entre les millors tècniques disponibles, d'acord amb l'apartat a), de l'article 18.2 de la Llei 37/2003, de 17 de novembre. En el límit perimetral d'aquests sectors del territori no es superaran els objectius de qualitat acústica per soroll aplicables a la resta d'àrees acústiques confrontants amb ells.

En els espais naturals d'àrea g) els objectius de qualitat acústica seran establerts per l'autoritat competent en la matèria.

En termes generals, en la Revisió i atenent al Mapa Estratègic, s'aposta per prioritzar en el projectes de re-urbanització i nova urbanització del espai lliure públic i privat per la tecnificació de la solució viària per absoldre el soroll generat pel trànsit.

Es prioritza, igualment, l'actualització de l'Ordenança Municipal en virtut del Mapa Estratègic; i desenvolupament de Plans d'Acció vinculats amb la millora i eficàcia en la inspecció administrativa.

6. CUMPLIMENTACIÓ DE LA LLEI DE COSTES

En relació a la Llei **22/1988, de 28 de juliol, de Costes**, i el seu Reglament General (RD 876/2014, de 10 d'octubre), i la seva modificació per la Llei 2/2013, de 29 de maig el Pla General es limita a recollir en els seus plànols d'ordenació les línies de delimitació aprovades:

- la ribera de la mar
- El domini públic marítim-terrestre
- La servitud de protecció (20 m en sòl urbà i 100 en sòl rústic).

Ha servit d'eina d'ajuda i comprovació el **Geoportal de la DPMT** (<http://sig.magrama.es/dpmt/>) del Ministeri d'Agricultura, Alimentació i Medi Ambient.

En les Normes Urbanístiques (art. 100) es recullen les servituds de la Llei de Costes.

7. COMPLIMENT DE LA LEGISLACIÓ AEROPORTUÀRIA

7.1 Normativa aplicable

S'ha tingut en compte la normativa sectorial que emana de la legislació bàsica:

- Llei 48/1960, de 21 de juliol sobre **Navegació Aèria** (BOE 176, de 23 de juliol), modificada per Llei 55/99 sobre mesures fiscals, administratives i d'ordre social, de 29 de desembre (BOE 312, de 30 de desembre).
- Decret 584/1972, de 24 de febrer de **Servituds Aeronàutiques** (BOE 69, de 21 de març), modificat pel Decret 1189/2011, de 19 d'agost (BOE 204, de 25 d'agost) i pel Real Decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE 118, de 17 de maig).
- Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, **d'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei** (BOE 292, de 7 de desembre), modificat pel Reial decret 297/2013, de 26 d'abril (BOE 118, de 17 de maig).
- Llei 21/2003, de 7 de juliol, de **Seguretat Aèria** (BOE 162, de 8 de juliol).
- Reial Decret 732/2015, de 24 de juliol, pel qual es modifiquen les servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa
- Ordre FOM / 926/2005, de 21 de març, per la qual es regula la revisió de les empremtes de soroll dels aeroports d'interès general.
- Ordre FOM / 3414/2010 del Ministeri de Foment, de 29 de novembre, per la qual s'aprova el **Pla Director de l'Aeroport d'Eivissa**

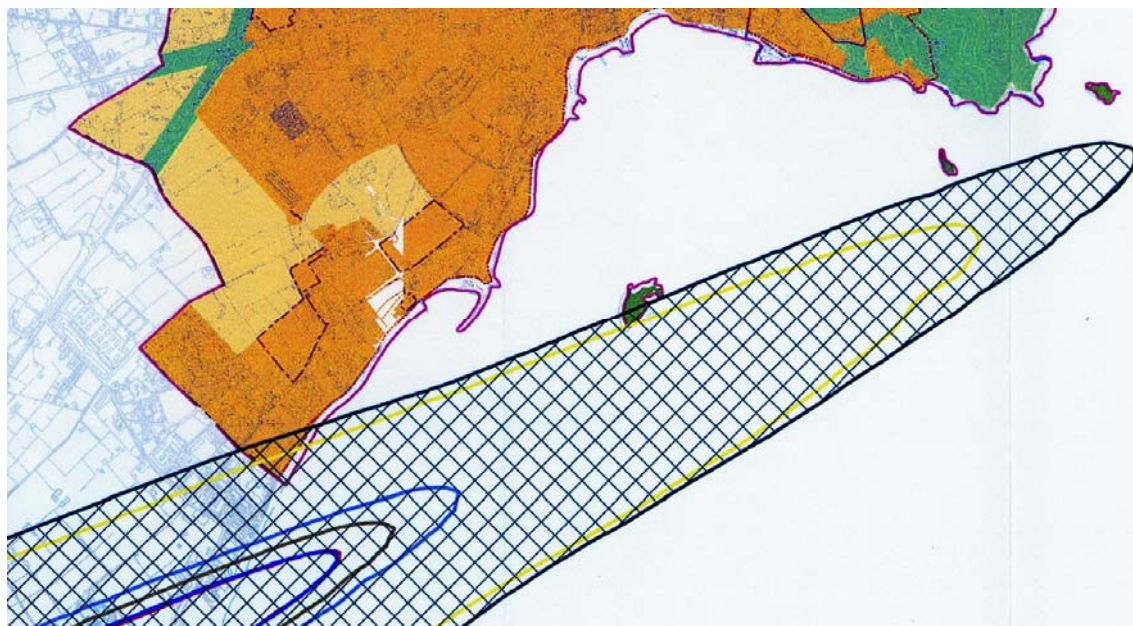
Paral·lelament al Pla General s'ha tingut en compte la legislació contra contaminació acústica, el que es justifica en un altre capítol d'aquesta Memòria.

La totalitat de les condicions que figuren a l'informe de la DG d'Aviació Civil de data 2015.09.10, sempre que s'ajustin a la normativa al·ludida en el propi informe, estan recollides en la Revisió del Pla General.

7.2 Afeccions acústiques

Amb caràcter general, a sòl urbà no són compatibles les modificacions urbanístiques que suposin un augment del número de persones afectades pels usos residencials ni els dotacionals educatives o sanitàries en els terrenys afectats per l'empremta sonora d'aeroport corresponent a les corbes isòfones $L_d = 60$ dB (A), $L_i = 60$ dB (A) i $L_n = 50$ dB (A).

No tenen afecció a la pràctica les servituds aeronàutiques excepte un petit tros de la cantonada sud del terme municipal (Platja d'en Bossa) que està afectat pel dibuix de la $L_{eq\ nit} = 50$ dB (A) de l'Horitzó 3 del Pla Director de la Afecció acústica, i està classificat com a sòl urbà:



L'anterior afecció es recull en el pla d'ordenació O.2 (Classificació del Sòl i qualificació del sòl rústic) del Pla General.

En cap cas es produeix cap increment de població potencialment afectada per l'empremta sonora, ja que la intensitat d'ús residencial que proposa la Revisió en aquesta zona ha baixat respecte al PGOU 1987. Tampoc hi ha en aquesta àrea sòl qualificat per a equipaments o dotacions.

7.3 Servituds aéronautiques

Les servituds aeronàutiques es recullen en les Normes Urbanístiques amb referència expressa a la normativa sectorial que les defineix i regula, en particular el Decret 584/1972, de 24 de febrer de Servituds Aeronàutiques, i incorporant el plànol de servituds aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.

7.4 Alçada de les construccions i instal·lacions existents

En els sòls urbans que mantenen la seva classificació respecte al planejament municipal vigent no s'augmenta l'alçada màxima de les edificacions permesa (inclosos tots els seus elements com antenes, parallamps, xemeneies, equips d'aire condicionat, caixes d'ascensors, cartells, remats decoratius, etc .), ni augmenta la seva planta, respecte al vigent planejament general.

El mateix passa en els sòls urbans que provenen de l'execució de sòls urbanitzables, ja que van ser desenvolupats per plans parcials que -lògicament- van respectar les determinacions del Pla General. Es tracta de les API (àrees de planejament incorporat) que aquesta Revisió recull com a sòl urbà en aplicació de l'article 24.1.b de la LOUS (Llei 2/2014 CAIB) i que es relacionen en aquest Annex a la Memòria d'Ordenació.

A banda dels supòsits anteriors, no hi cap cas en el sòl urbà en el qual les construccions proposades o permeses vulnerin o es troben pròximes a vulnear les servituds aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa.

8. INCORPORACIÓ DE LES A.P.I. A LA REVISIÓ DEL PGOU

8.1 Criteris d'incorporació de l'API en la Revisió del PGOU

Les àrees de planejament incorporat (API) són determinats àmbits de sòl urbà amb urbanització consolidada amb la seva ordenació detallada que es va fer en el seu dia mitjançant la tramitació i aprovació d'algun instrument de planejament de desenvolupament, ja sigui pla especial, pla parcial, estudi de detall o modificació puntual del Pla General, i que la Revisió del Pla General assumeix i incorpora a la seva ordenació amb les especificacions i / o modificacions que a l'efecte determina.

La Revisió del PGOU defineix 15 API amb la previsió d'incorporar-les a la seva documentació amb les excepcions i modificacions que en cada cas es justifiquen. No obstant això, del conjunt de les API definides a la Revisió del PGOU n'hi ha dues que no és possible ni convenient, tècnica i físicament, incorporar-les a la Revisió:

UA-22 Sa Penya - La Marina PEPRI (A.D. 20/01/1994)
UA-23 Dalt Vila - El Soto PEPRI (A.D. 26/03/1997)

La raó d'aquesta impossibilitat i inconveniència rau almenys en els següents aspectes:

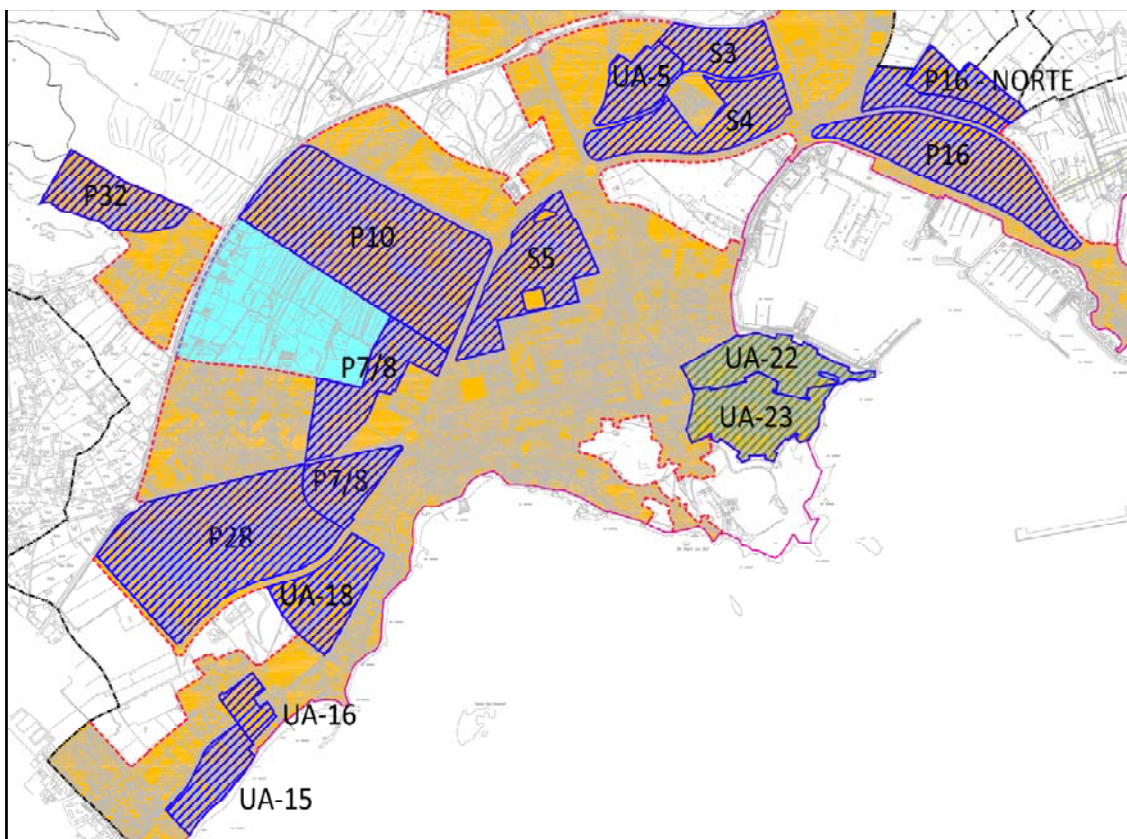
- a) la diferent escala de definició gràfica, més precisa en els PEPRI (1/500 enfront d'1 / 2.000 de la Revisió PGOU);
- b) l'especificitat del mètode de regulació normatiu, ja que en els PEPRI es descendeix al nivell de parcel·la a parcel·la, estant els paràmetres d'aprofitament singularitzats per a cada parcel·la; i
- c) la tipologia edificatòria resultant de l'anterior, que ve a representar una volumetria específica per cada parcel·la.

El mateix passa amb els respectius catàlegs de Patrimoni dels dos PEPRI, l'especificitat aconsella conservar el seu estructuració i regulació per separat de la resta del PGOU.

El PEPRI Dalt Vila - El Soto queda modificat en quant al seu àmbit, ja que la part corresponent a El Soto ha estat incorporada al Pla Especial del Puig dels Molins.

Per tant, només són 13 les API que s'incorporen a la Revisió del PGOU, amb una superfície conjunta de 184,48 Ha, relacionades a continuació:

CÓDIGO	DENOMINACIÓN	SISTEMA DE ACTUACIÓN	PLANEAMIENTO	USO CARACTERÍSTICO	SUPERFICIE Ha	INTENSIDAD DE USO RESIDENCIAL m2 solar / v/v	URBANIZACIÓN CONSOLIDADA s/ norma 29 PTI
			Ap. Definitiva				
UA 5	GESA	COMPENSACIÓN	PE (27/02/90)	INDUSTRIAL	6,12	-	SI
UA 15	PLATJA DEN BOSSA	COMPENSACIÓN	ED (11/3/94)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	6,03	87	SI
UA 16	OESTE 3 CARABELAS	COMPENSACIÓN	ED (27/4/89)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	2,83	84	SI
UA 18	ES VIVER	COMPENSACIÓN	ED (21/02/90)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	9,54	111	SI
UA-22	SA PENYA - LA MARINA	COOPERACIÓN	PEPRI (20/01/94)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	-	-	SI
UA-23	DALT VILA - EL SOTO	COOPERACIÓN	PEPRI (26/03/97)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	-	-	SI
S 3	DESALINIZADORA	COMPENSACIÓN	PP (4/10/93)	INDUSTRIAL	7,18	-	SI
S 4	ES CLOT	COMPENSACIÓN	PP (27/12/90)	INDUSTRIAL	12,72	-	SI
S 5	ENSANCHE NORTE	COMPENSACIÓN	PP (25/02/91)	RESIDENCIAL	14,29	61	SI
P 7/8	Parte sur	COMPENSACIÓN	PP (22/01/79)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	10,30	100	SI
P 10	CAN MISSES	COMPENSACIÓN	PP (15/11/76)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	37,05	100	SI
P 16	POLIGONO 16	COMPENSACIÓN	PP (13/02/78)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	23,78	72	SI
P 16	POLIGONO 16 Zona norte	COMPENSACIÓN	PP (13/02/78)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	5,31	72	SI
P 28	CAS SERRES	COMPENSACIÓN	PP (15/11/76)	RESIDENCIAL/TURÍSTICO	40,30	100	SI
P 32	EIVISSA NOVA	COMPENSACIÓN	PP (13/02/78)	RESIDENCIAL	9,03	Ver condiciones particulares	SI



API de la Revisió del PGOU: ratllat blau, les 13 que s'incorporen (en verd: els PEPRI, que segueixen quedant com les dues úniques API del PGOU).

8.1.1 Regulació de las API

Les API queden regulades a tots els efectes per les determinacions establertes en les figures de planejament que les van desenvolupar i les seves possibles modificacions posteriors, així com les modificacions que la pròpia Revisió del Pla General estableix en les seves Normes Urbanístiques o en els seus plànols d'ordenació, en és el cas.

El planejament de detall de les API només té prevalença pel que fa al paràmetre d'edificabilitat màxima i als usos permesos. Per als altres aspectes

(regulació dels usos, reserves obligatòries, forma de computar els paràmetres, intensitat d'ús, etc.) prevaleixen les determinacions de la Revisió del Pla General, que s'aplicaran -quan no hi hagi determinacions específiques- tenint en compte les similituds per raó de tipologia edificatòria amb les ordenances de zona de la Revisió.

Per això, quedaran sense efecte, a partir de l'aprovació de la Revisió del PGOU, les normes particulars dels respectius planejaments de detall de les API (regulació de còmputos, estètica, voladissos, aparcaments, higiene, etc.), així com els seus respectius plans d'ordenació, remetent-se en endavant a la regulació general i a la cartografia del PGOU.

La Revisió del Pla General estableix unes condicions generals que són d'aplicació en tot cas en l'àmbit de les API:

- a) En l'ordenació segons regulació de parcel·la la reculada mínima a qualsevol llinar serà de 3,00 m (tres metres).
- b) L'ocupació en soterranis podrà ser del 100% per a ús d'aparcament de vehicles.
- c) L'índex d'intensitat residencial respectiu es recull en el quadre final d'aquest capítol.
- d) En les zones d'ús característic residencial, serà compatible l'ús Administratiu Privat (5.2) en les situacions 1 a 4.
- e) En les API d'ús característic productiu (S-3, S-4 i UA-5) només es permetran els usos comercial (5.1) i establiments públics (5.4) en situacions 2 a 4 i tamany 1.

En totes les zones d'ús lucratiu de les API es dona per suposat que està permès l'ús privat **d'aparcament de vehicles (7.5)**. Lògicament i tot i que el PGOU 1987 no el tenia definit, en totes les ordenances està permès l'ús **d'espais lliures privats (8.2)**. Així mateix, en general han de considerar compatibles els usos **d'instal·lacions i serveis (7.2)** i **telecomunicacions (7.4)**, de mida petita, ja que són usos complementaris necessaris per als característics de cada zona.

Cal recordar a més que l'ús turístic està permès amb caràcter general per l'article 55 de les Normes Urbanístiques de la Revisió del PGOU ja que "les zones d'ordenança EX (Eixample) i EO (Edificació oberta) es consideren aptes per a la ubicació **d'hotels de ciutat.**"

En tot cas cal tenir en compte que l'ús turístic no podrà compatibilitzar amb l'ús residencial dins de la mateixa parcel·la.

Tot això es recull en les Normes Urbanístiques.

8.1.2 Criteris d'incorporació de les ordenances de les API

La metodologia seguida en el procés d'incorporació de la qualificació del sòl i les ordenances de les API presenta diversa casuística, però en el fonamental es basa en els següents criteris:

- * Incorporació per similitud amb altres ordenances de zona ja existents a la Revisió del PGOU. Aquest criteri es basa en la tipologia arquitectònica i és el que permet assignar a les noves ordenances la regulació d'usos compatibles.

- * Simplificació i sintetització de la casuística de l'ordenança d'origen -de vegades massa i innecessàriament prolixa, i / o regulant temes propis del Pla General-, a fi de poder assimilar-la a altres semblants o gairebé iguals provinents d'altres API o del mateix PGOU. Això evita detalls irrelevants en benefici de l'aplicació de la normativa general del PGOU.
- * Compleció, quan falten paràmetres, en base als dos criteris anteriors. D'aquesta manera, quan falten alguns paràmetres en les API es completen amb els corresponents a la seva mateixa tipologia entre els existents en la Revisió del PGOU.

Pel que fa a la nomenclatura de les noves zones, s'ha seguit el criteri d'assignar-los el codi que els correspongui en funció de la seva tipologia arquitectònica seguit d'una o dues xifres que les relacionen amb la respectiva API de la qual provenen.

8.1.3 Taula de conversió d'usos PGOU 1987 - PGOU 2009

Per interpretar les diferents denominacions i classificació dels usos del PGOU 1987 (secció 5a del capítol 6è de les seves Normes Urbanístiques) i les API, s'ha elaborat la següent **taula d'equivalència**, un cop estudiades en detall les definicions corresponents.

Cal assenyalar que en la classificació d'usos del PGOU 1987 hi ha alguna petita imprecisió, ja que no és perfectament disjunta o biunívoca, de manera que alguns usos poden considerar-se inclosos en dues classes diferents (per exemple, l'ús **administratiu públic** està considerat tant "Terciari" com "Equipaments").

USOS GLOBALES PGOU 1987	USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
	2.1 Plurifamiliar
	2.2 Comunitario
INDUSTRIAL	4.1 Industria
	4.2 Almacenes
	4.3 Talleres
TERCIARIO	5.1 Comercial
	5.2 Administrativo privado
	5.3 Turístico
	5.4 Establecimientos públicos
EQUIPAMIENTOS	6.1 Socio-Cultural
	6.2 Docente
	6.3 Asistencial
	6.4 Administrativo público
	6.5 Deportivo
	6.6 Seguridad
	6.7 Sanitario
	6.8 Cementerio
	6.9 Abastecimiento
	6.10 Recreativo
TRANSPORTE	7.1 Red viaria
EQUIPAMIENTOS	7.2 Instalaciones y servicios
TRANSPORTE	7.3 Transportes
EQUIPAMIENTOS	7.4 Telecomunicaciones
TRANSPORTE	7.5 Aparcamiento de vehículos
PARQUES Y JARDINES PÚBLICOS	8.1 Espacios libres públicos
	8.2 Espacios libres privados

8.2 UA 5 - GESA

La UA 5 (GESA) està regulada per un pla especial aprovat definitivament per la CPU el 27/02/1990 que respectava íntegrament l'ordenació i qualificació del sòl del PGOU 1987, on no hi havia remodelació urbana alguna. Mentre es tramitava, GESA va aconseguir fer-se amb la totalitat del sòl lucratiu involucrat i es va procedir a tramitar el Projecte de Compensació (AD 27/12/1990) i el d'Urbanització, que va ser aprovat definitivament el 25/04/1991.

L'UA 5 tenia dues parts separades pel torrent d'en Capità, destinades per GESA Endesa a la producció d'electricitat o potabilització d'aigua. Ambdues parts es qualifiquen en la Revisió del PGOU com a **Zona I (Infraestructures), grau I** (Instal·lacions i serveis d'infraestructures), la qual cosa és coherent atès que ambdues tenen el mateix ús i el mateix propietari, i les dues parts inseparables del mateix sistema de producció elèctrica de l'illa d'Eivissa.

Finalment, cal recordar que dins de la UA 5 hi havia una parcel·la destinada a espai lliure públic d'absurda posició i impossible accessibilitat i funcionalitat urbanes, i que consegüentment la Revisió del PGOU l'ha inclòs dins de la UA Cas Ferro.

8.3 UA 15 - Platja d'en Bossa

L'Estudi de Detall de la UA 15 - Platja d'en Bossa veure va ser aprovat definitivament el 11/03/1994 per l'Ajuntament d'Eivissa. El Projecte de Compensació va ser aprovat definitivament el 09/06/1999 i el d'Urbanització el 29/04/1998.

L'única zona lucrativa corresponia a la "zona 8 - Turística en edificació intensiva" que en la Revisió del PGOU s'ha definit com:

Zona EO-15: **Habitatge plurifamiliar en edificació oberta**

L'única ordenança de zona és similar a altres d'edificació oberta, excepte en alguns aspectes poc rellevants:

- La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la s'ajusta a la regulació general de les zones d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta ($H > 6,00$ m), eliminant la prolixa casuística d'excepcions a aquesta regla.
- Respecte a la mida màxima dels edificis, s'aplica la mateixa regulació general limitadora a 12.000 m³ i inscriptible en un cercle de 60 m de diàmetre.

Per la seva banda, la planimetria de la Revisió del PGOU ja ha incorporat els ajustos que en el seu moment va introduir el PGOU 1987, en particular els relatius a la qualificació de la franja costanera.

L'ús característic era el **residencial-turístic**, el qual es fa compatible amb els usos complementaris permesos següents (usos del PGOU 1987):

Tallers
Terciari
Comercial
Equipaments

Això llança la següent taula d'usos permesos pel API:

UA-15 USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	Equivalència con los USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
	2.1 Plurifamiliar
	2.2 Comunitario
INDUSTRIAL	4.3 Talleres
TERCIARIO	5.1 Comercial
	5.2 Administrativo privado
	5.3 Turístico
	5.4 Establecimientos públicos
EQUIPAMIENTOS	6.1 Socio-Cultural
	6.2 Docente
	6.3 Asistencial
	6.4 Administrativo público
	6.5 Deportivo
	6.6 Seguridad
	6.7 Sanitario
	6.8 Cementerio
	6.9 Abastecimiento
	6.10 Recreativo
	7.2 Instalaciones y servicios
	7.4 Telecomunicaciones

L'Estudi de Detall prohibir explícitament l'ús de magatzems, però aquesta prohibició s'ha de reputar nul de ple dret, ja que s'excedeix de les competències pròpies d'aquesta figura de desenvolupament, ja que la Llei del Sòl 1976 no permet que els estudis de detall modifiquin els usos del Pla General.

Per tot això, la regulació d'usos resultant correspon o encaixa dins de la de l'actual ordenança de zona EO, amb les excepcions derivades dels usos prohibits per la UA-15 (ús global IV-Industrial i ús detallat de 7.3-Transports) , la qual cosa es recull en el següent **quadre de regulació i compatibilització d'usos EO-a**.

Condicions d'ús

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS**ZONA EO-A**

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	2	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	1	4	2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	4	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

8.4 UA 16 - Oest 3 Caravel·les

L'Estudi de Detall de la UA 16 - Oest 3 Carabelas va ser aprovat definitivament el 27/04/1989 per l'Ajuntament d'Eivissa. El Projecte de Compensació va ser aprovat definitivament el 28/09/2000 i el d'Urbanització el 28/03/2001. Ha patit tres modificacions puntuals:

- a) a) Modificació del Pla General per ampliar l'àmbit i incloure una tercera parcel·la lucrativa "C", aprovada definitivament per la CIU el 17/10/1994.
- b) Modificació de l'Estudi de Detall per redefinir alineacions interiors, aprovada definitivament per l'Ajuntament el 30/05/2006.
- c) Modificació de l'Estudi de Detall per redefinir alineacions interiors, aprovada definitivament per l'Ajuntament el 26/09/2008.

Per tal com la Revisió del PGOU va tornar a dotar la parcel·la "C" d'una qualificació del sòl (zona EO-4) diferent a la resta de la unitat d'actuació, en l'àmbit d'aquesta queden les dues parcel·les inicials amb les seves condicions específiques de edificació i aprofitament. L'única zona lucrativa correspon a la "zona 8 - Turística en edificació intensiva" que en la Revisió del PGOU s'ha definit com:

Zona *EO-16:* *Habitatge plurifamiliar en edificació oberta*

Aquesta ordenança de zona és similar a altres d'edificació oberta, excepte en alguns aspectes poc rellevants:

- La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la s'ajusta a la regulació general de les zones d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta ($H > 6,00$ m), eliminant la prolixa casuística d'excepcions a aquesta regla.
- Respecte a la mida màxima dels edificis, s'aplica la mateixa regulació general limitadora a 12.000 m³ i inscriptible en un cercle de 60 m de diàmetre.

Per la seva banda, la planimetria de la Revisió del PGOU ha incorporat un ajust en la qualificació de l'espai lliure públic.

L'ús característic era el **residencial-turístic**, el qual es fa compatible amb els usos complementaris permesos següents (usos del PGOU 1987):

Tallers
Terciari
Comercial
Equipaments

Per tot això, la regulació d'usos resultant correspon o encaixa dins de la de l'actual zona EO, amb les excepcions derivades dels usos prohibits per la UA-16 (ús global IV-Industrial i ús detallat de 7.3-Transports), el qual es recull en el **quadre de regulació i compatibilització d'usos EO-A**.

8.5 UA 18 - Es Viver

L'Estudi de Detall de la UA 18 - Es Viver va ser aprovat definitivament el 21/02/1990 per l'Ajuntament d'Eivissa. El Projecte de Compensació va ser aprovat definitivament el 12/07/1991 i el d'Urbanització el 28/10/1993 (modificat el 22/12/2003).

L'única zona lucrativa corresponia a la "Zona 6 - Urbana jardí en edificació intensiva" que en la Revisió del PGOU s'ha definit com:

Zona *EO-18:* *Habitatge plurifamiliar en edificació oberta*

L'única ordenança de zona és similar a altres d'edificació oberta, excepte en alguns aspectes poc rellevants:

- La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la s'ajusta a la regulació general de les zones d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta ($H > 6,00$ m), eliminant la prolixa casuística d'excepcions a aquesta regla.
- Respecte a la mida màxima dels edificis, s'aplica la mateixa regulació general limitadora a 12.000 m³ i inscriptible en un cercle de 60 m de diàmetre.

L'ús característic era el **residencial-turístic**, el qual es fa compatible amb els usos complementaris permesos següents (usos del PGOU 1987):

Tallers
Terciari
Comercial
Equipaments

Per tot això, la regulació d'usos resultant correspon o encaixa dins de la de l'actual zona EO, amb les excepcions derivades dels usos prohibits per la UA-16 (ús global IV-Industrial i ús detallat de 7.3-Transports), el qual es recull en el **quadre de regulació i compatibilització d'usos EO-a**.

Per la seva banda, la planimetria de la Revisió del PGOU ja ha incorporat els ajustos que en el seu moment va introduir el PGOU de 1987.

8.6 Sector 3 - Dessaladora

El Pla Parcial del Sector 3 (Dessaladora) va ser aprovat definitivament el 04/10/1993. A part del viari i els espais lliures públics, ja incorporats a la Revisió del PGOU, aquesta ha modificat l'ordenació del sector mitjançant l'obertura d'un vial que trenca l'únic fons de sac amb la nova unitat d'actuació de Cas FERRO.

En aquest nou àmbit d'actuació s'integren així mateix les restes del Sector 3 situats més enllà del fons de sac citat, entre aquest i la E-20, entre ells la zona verda del Pla Parcial del Sector 3, la seva situació perifèrica pràcticament inaccessible la feien inútil a efectes urbanístics.

Només hi ha una zona d'aprofitament lucratiu, l'anomenada en el Pla *Parcial "Indústria en edificació semi-intensiva"*, que en la Revisió del PGOU s'ha definit com:

Zona *IN-S*: *Industrial / Serveis en edificació oberta*

Es relaxen i unifiquen amb l'ordenança d'Indústria (I) de la Revisió del PGOU les condicions de posició de l'edificació, permetent la flexibilitat d'aquesta ordenança, que permet adossar l'edificació als límits laterals i de fons previ acord escrit dels propietaris confrontants. D'altra banda, s'igualava la reculada a façana amb el de l'ordenança IN, per tal d'uniformitzar els espais de façana principal dels teixits urbans d'usos productius (indústria i serveis).

L'ús característic del Pla Parcial era "**Industrial**". D'acord amb les definicions d'ús del PGOU 87, l'ús industrial incloïa (article 6.5.17):

- Producció industrial
- Emmagatzematge
- Comerç majorista
- Reparació de productes
- Producció artesanal

Per la seva banda, l'article 2.4 de les ordenances del pla parcial, permet compatibilitzar els usos següents:

- Residencial unifamiliar
- Administratiu privat
- Equipaments

Això llança la següent taula d'usos permesos pel API:

SECTOR 3 USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	equivalencia con los USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
INDUSTRIAL	4.1 Industria
	4.2 Almacenes
	4.3 Talleres
TERCIARIO	5.1 Comercial
	5.2 Administrativo privado
EQUIPAMIENTOS	6.1 Socio-Cultural
	6.2 Docente
	6.3 Asistencial
	6.4 Administrativo público
	6.5 Deportivo
	6.6 Seguridad
	6.7 Sanitario
	6.8 Cementerio
	6.9 Abastecimiento
	6.10 Recreativo
	7.2 Instalaciones y servicios
	7.4 Telecomunicaciones

Aquesta regulació s'ha de completar amb la permissivitat dels usos administratius privats (5.2), d'infraestructures d'instal·lacions i serveis (7.2) i telecomunicacions (7.4) pròpies i necessàries per al funcionament dels usos industrials i de serveis.

Tot això encaixa en el règim de compatibilització d'usos de la zona d'Indústria (IN) de la Revisió del PGOU, amb les excepcions i particularitats abans expressades per la zona IN-S:

Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos en el quadre següent es consideraran prohibits.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

ZONA IN-S

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMANO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	1	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.2 Almacenes	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.3 Talleres	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.1 Comercial	2,3	1	2,3,4
5.2 Administrativo privado	2,3	4	1,2,3,4
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	2,3	1	2,3,4
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1,2,3	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.8 Cementerio	1,2,3	4	3,4
6.9 Abastecimiento	1	Todos	1,2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	4	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	4	2,3,4
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

8.7 Sector 4 - Es Clot

El Pla Parcial del Sector 4 (Es Clot) va ser aprovat definitivament el 27/12/1990. A part del viari i els espais lliures públics, ja incorporats a la Revisió del PGOU, aquesta ha modificat l'ordenació del sector mitjançant l'obertura d'un vial que trenca el fons de sac vora al torrent, i la requalificació de part de la zona verda de sistema local com a zona d'equipament i zona d'infraestructures (UA Ca na Glaudis i UA Jaume Serra).

Només hi ha una zona d'aprofitament lucratiu, l'anomenada en el Pla Parcial "Indústria en edificació semi-intensiva", idèntica a la del mateix nom del Sector 3. Per això en la Revisió del PGOU s'ha assimilat a la mateixa ordenança:

Zona *IN-S:* *Industrial / Serveis en edificació oberta*

Atès que el Pla Parcial permet un volum de 3,00 m³ / m² i una edificabilitat de 1,01 m²c / m², i com sigui que la normativa de la Revisió del PGOU no maneja intensitats volumètriques, es procedeix a eliminar el límit de volum i a canvi s'ajusta l'índex d'edificabilitat menyspreant la centèsima (0,01 m²c / m²) i determinant el mateix índex arrodonit (1,00 m²c / m²) que en altres ordenances.

8.8 Sector 5 - Eixample nord

El Pla Parcial del Sector 5 va ser aprovat definitivament el 25/02/1991. El Projecte de Compensació va ser aprovat definitivament el 09/08/1991 i el d'Urbanització el 01/12/1994.

Només té una zona lucrativa i correspon precisament amb la **zona residencial**. La resta de les zones del Pla Parcial ja està recollida correctament en la Revisió del PGOU. Aquesta zona residencial s'assembla en tot a les zones d'eixample (EX) de la Revisió del PGOU, pel que la seva incorporació s'inclou en aquest grup d'ordenances als efectes de la regulació de la compatibilització d'usos. S'ha recollit en la Revisió del PGOU com:

Zona *EX-S5:* *Habitatge plurifamiliar en alineació de façana*

La regulació de les volades permeses s'assimila així mateix a la determinada per la Revisió del PGOU per a les zones d'eixample (EX), per quant és un paràmetre que incideix en el domini públic viari, en relació al qual la Revisió del PGOU és molt estricta, no permetent l'abús que representaven els voladissos indiscriminats i / o excessius, en particular prohibint els cossos volats tancats.

L'ús característic del Pla Parcial era "**Residencial**". D'acord amb les definicions d'ús del pla parcial (article 2.3) i del PGOU 87, l'ús residencial incloïa els següents usos (article 6.5.8):

Habitatge unifamiliar
Habitatge plurifamiliar
Residència comunitària

L'article 2.5 de les Ordenances del Pla Parcial prohibeix l'ús industrial, però admet els usos compatibles:

Serveis terciaris
Equipaments

D'això en resulta la següent taula d'usos permesos pel API:

SECTOR 5 USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	equivalencia con los USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
	2.1 Plurifamiliar
	2.2 Comunitario
TERCIARIO	5.1 Comercial
	5.2 Administrativo privado
	5.3 Turístico
	5.4 Establecimientos públicos
EQUIPAMIENTOS	6.1 Socio-Cultural
	6.2 Docente
	6.3 Asistencial
	6.4 Administrativo público
	6.5 Deportivo
	6.6 Seguridad
	6.7 Sanitario
	6.8 Cementerio
	6.9 Abastecimiento
	6.10 Recreativo
	7.2 Instalaciones y servicios
	7.4 Telecomunicaciones

En tot cas **l'ús turístic no podrà compatibilitzar amb l'ús residencial** dins de la mateixa parcel·la.

En totes les zones d'ús lucratiu dels API es dona per suposat que està permès l'ús privat **d'aparcament de vehicles (7.5)** i l'ús **d'espais lliures privats (8.2)**. Així mateix, en general han de considerar compatibles els usos **d'instal·lacions i serveis (7.2)** i **telecomunicacions (7.4)**, de mida petita, ja que són usos complementaris necessaris per als característics de cada zona.

Aquesta regulació correspon o encaixa dins el règim de compatibilització d'usos de la zona d'habitatge plurifamiliar en edificació tancada, zona EX de la Revisió del PGOU, amb les excepcions pròpies del Sector 5, i s'expressa en el quadre de regulació i compatibilització de usos permesos:

Condicions d'ús

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

ZONA EX-S5

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacén	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	1,2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	2	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	1	Todos	1,2,3,4
6.5 Deportivo	1,2,3	Todos	Todos
6.6 Seguridad	1	Todos	2,3,4
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	1	4	2,3,4
6.10 Recreativo	1,2,3	2	2,3,4
7.1 Red vial	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

8.9 Polígons 7 y 8 - Can Cantó y Es Putxet

El Pla Parcial dels Polígons 7 i 8 (Can Cantó i Es Putxet) va ser aprovat definitivament el 22/01/1979. A part del viari i els espais lliures públics, algunes parts del sector ja han estat incorporades a la Revisió del PGOU directament:

- La corresponent al seu extrem o "pota" nord;
- La relativa als terrenys encara no urbanitzats que componen la UA Can Cantó; i
- La zona de l'antic cementiri de Figueretes.

Només hi ha una zona d'aprofitament lucratiu, l'anomenada en el Pla Parcial "Urbana Jardí Extensiva", que en la Revisió del PGOU s'ha definit com:

Zona **EO-7.8:** *Habitatge plurifamiliar en edificació oberta*

L'ús característic del Pla Parcial àrea "**Residencial**". D'acord amb les definicions d'ús del PGOU 87, l'ús residencial incloïa els següents usos (article 6.5.8):

Habitatge unifamiliar
Habitatge plurifamiliar
Residència comunitària

Els articles 1.18 a 1.20 de les Ordenances del Pla Parcial admetien com a usos compatibles els següents:

Tallers
Comerç
Espectacles
Garatges
Benèfic-Sanitari
Cultural
Docent
Religiós

D'això en resulta la següent taula d'usos permesos pel API:

POLÍGONOS 7 y 8 USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	equivalencia con los USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
	2.1 Plurifamiliar
	2.2 Comunitario
INDUSTRIAL	4.3 Talleres
TERCIARIO	5.1 Comercial
	5.4 Establecimientos públicos
EQUIPAMIENTOS	6.1 Socio-Cultural
	6.2 Docente
	6.3 Asistencial
	6.7 Sanitario
	7.2 Instalaciones y servicios

Cal recordar a més que l'ús turístic està permès amb caràcter general per la Revisió del PGOU ja que "les zones d'ordenança EX (Eixample) i EO (Edificació oberta) es consideren aptes per a la ubicació d'**hotels de ciutat**."

En tot cas, cal tenir en compte que a les zones d'ús característic residencial, **serà compatible l'ús Administratiu Privat (5.2) en les situacions 1 a 4.**

En totes les zones d'ús lucratiu dels API es dona per suposat que està permès l'ús privat d'**aparcament de vehicles (7.5)** i l'ús d'**espais lliures privats (8.2)**. Així mateix, en general han de considerar compatibles els usos d'**instal·lacions i serveis (7.2)** i **telecomunicacions (7.4)**, de mida petita, ja que són usos complementaris necessaris per als característics de cada zona.

Tot això encaixa en el règim de compatibilització d'usos de la zona d'Habitatge plurifamiliar en edificació oberta (EO) de la Revisió del PGOU, amb les excepcions pròpies del Polígon 7/8 expressades més amunt, la qual cosa es recull en el següent **quadre de regulació i compatibilització d'usos EO-B:**

Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

ZONA EO-B

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	1,2,3	2	2
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.2 Docente	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.3 Asistencial	1,2,3	Todos	1,2,3,4
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	1,2,3	Todos	2,3,4
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	1,2,3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

8.10 Polígon 10 - Can Misses

El Pla Parcial del Polígon 10 (Can Misses) va ser aprovat definitivament el 15/11/1976, però ha patit tres modificacions puntuals que més endavant es detallen.

8.10.1 Modificacions del Pla Parcial

El Pla Parcial ha patit a quatre modificacions puntuals, a saber:

- a) La més recent, aprovada definitivament el 26/03/2007, ja va ser incorporada a la Revisió del PGOU. Es tractava bàsicament d'un intercanvi de qualificació urbanística, de manera que s'intercanviaven la posició una zona residencial per una altra d'equipament esportiu i es rubricaven una zona d'aparcament públic i un espai lliure públic.
- b) **Canvi de qualificació de l'Illeta H**, aprovada definitivament per la CIU el 23/04/2002, passant de zona residencial a zona de "equipament".
- c) **Canvi de qualificació de l'Illeta X**, aprovada definitivament per la CIOTUPHA el 16/03/2005, passant de zona residencial a zona d'ús mixt residencial i comercial, però mantenint els paràmetres d'edificació de la zona residencial.
- d) El mateix PGOU 1987 va modificar la qualificació de dues parcel·les d'equipament, passant-les a ús residencial.

8.10.2 Ordenació de l'Illeta H

En la regulació del pla parcial (art. 56 de les seves ordenances), els usos permesos són els d'equipaments (expressats en la classificació del PGOU 1987):

Educació
Cultura
Salud y bienestar social
Esport y oci
Religiós
Mercats de abastos y centres de comerç bàsic
Serveis de la Administració
Seguritat, protecció civil
Defensa
Infraestructures

Estan prohibits els usos d'indústria i tallers. Es permet l'ús d'habitatge al servei del personal (conserge, etc.).

A la vista d'aquesta regulació d'usos, cal assimilar-la a la de la **zona d'Equipament (E)** de la Revisió del PGOU, sense perjudici de la titularitat privada dels terrenys.

A aquest efecte, s'ha modificat la qualificació del sòl en el pla O.3.5.

8.10.3 Ordenació de l'Illeta X

D'acord amb la prescripció inclosa en l'aprovació definitiva de la Modificació del PGOU de 16/03/2005, l'ordenació d'aquesta illa requereix la prèvia aprovació d'un Estudi de Detall que la delimitació la distribució dels usos residencial i d'equipament. Així mateix, falta per delimitar i executar la zona verda pública incorporada a la cantonada nord de l'Illeta, encara que la seva titularitat és municipal per cessió en el seu dia del pla parcial.

D'acord amb la modificació del Pla Parcial, l'ús comercial s'ha d'implantar en edifici (s) d'ús exclusiu i l'ús residencial no podrà desaparèixer completament en benefici del comercial. A aquest efecte, es manté com a ús característic el residencial plurifamiliar, ja que és el característic del Pla Parcial, limitant-se per tant l'ús comercial com a màxim al 50% de la superfície i de l'edificabilitat. S'ha corregit lleugerament l'alineació del carrer Albarca per mantenir la continuïtat de la mateixa, però es manté l'aprofitament referit al solar original abans del canvi d'alineació. Les restants condicions d'edificació es prendran de l'ordenança de zona residencial de la resta de l'antic Polígon 10, que en la Revisió del PGOU es denomina **zona EO-P10**, amb l'excepció de l'alçada màxima (en nombre de plantes) de l'edificació de ús comercial, per a la qual es mantenen les tres plantes previstes en el Pla Parcial per parcel·les petites, alçada suficient i plenament coherent per a aquest ús.

Per tal d'instrumentalitzar tot això, s'ha procedit a la delimitació d'una nova unitat d'actuació per regular aquestes determinacions específiques. Aquesta nova UA es denominarà **UA Es Pou Sant**.

En ser tot l'aprofitament privat, la iniciativa serà privada i a executar pel sistema de compensació. En tractar-se de sòl urbà consolidat, no pertoca a cessió d'aprofitament lucratiu a l'Administració.

8.10.4 Ordenació general del Pla Parcial

La Revisió del PGOU ja incorpora alguns dels equipaments del sector. A la Revisió del PGOU s'inclouen la resta de les Illetes i s'ajusten les alineacions dels carrers Corona i Albarca de manera que mantinguin una amplada constant almenys des de l'arrencada amb l'Avinguda de la Pau, a fi d'evitar que uns vials tan importants com aquests, que estructurin tot aquest sector es estrangulin en el seu tram més important. Així mateix s'ajusta l'alineació de l'illeta H enfront de l'Avinguda de la Pau per donar continuïtat fins a la rotonda a la reculada que provoca l'actual passarel·la de vianants elevada, evitant un redient absurd. Tots aquests ajustos d'alineació són previsions del planejament cara al futur per a dotar de la necessària coherència a l'espai viari.

La zona d'aprofitament lucratiu residencial s'ha incorporat a la Revisió del PGOU com:

Zona EO-P10: Habitatge plurifamiliar en edificació oberta

Es mantenen les dues alternatives volumètriques previstes en el Pla Parcial.

L'ús característic del Pla Parcial era "**Residencial**". D'acord amb les definicions d'ús del PGOU 87, l'ús residencial incloïa els següents usos (article 6.5.8):

Habitatge unifamiliar
 Habitatge plurifamiliar
 Residència comunitària

Això llança la següent taula d'usos permesos pel API:

POLÍGONO 10 USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	equivalencia con los USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
	2.1 Plurifamiliar
	2.2 Comunitario

Cal recordar a més que l'ús turístic està permès amb caràcter general ja que "les zones d'ordenança EX (Eixample) i EO (Edificació oberta) es consideren aptes per a la ubicació d'**hotels de ciutat**."

En tot cas cal tenir en compte que a les zones d'ús característic residencial de les API, **serà compatible l'ús Administratiu Privat (5.2) en les situacions 1 a 4**. A més, se considera adequat que en els locals es desenvolupin activitats sense la vinculació contemplada en la normativa del Pla Parcial. També es permetran activitats associatives i amb caràcter de benestar (usos **Soci cultural (6.1) i Assistencial (6.3)**).

En totes les zones d'ús lucratiu dels API es dona per suposat que està permès l'ús privat d'**aparcament de vehicles (7.5)** i l'ús d'**espais lliures privats (8.2)**. Així mateix, en general han de considerar compatibles els usos d'**instal·lacions i serveis (7.2)** i **telecomunicacions (7.4)**, de mida petita, ja que són usos complementaris necessaris per als característics de cada zona.

Per tot això, la regulació d'usos resultant correspon encaixa dins de la de l'actual zona d'Habitatge plurifamiliar en edificació oberta (EO) de la Revisió del PGOU, amb les excepcions derivades dels usos prohibits al Polígon 10, la qual cosa es recull en el següent **quadre de regulació i compatibilització d'usos EO-10**:

Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

ZONA EO-10

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	-	-	-
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	2	2
6.2 Docente	-	-	-
6.3 Asistencial	1,2,3	2	2
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

8.11 Polígon 16 - Zona sud

8.11.1 Pla parcial i estudis de detall

El Pla Parcial del Polígon 16 va ser aprovat definitivament per la CPU el 13/02/1978 Dins del seu àmbit s'han aprovat diversos estudis de detall per reordenar o definir les condicions de volum d'algunes il·letes::

- a) a) Estudi de Detall d'ordenació de volums de la Zona Residencial 1 + Equipament, aprovat definitivament el 26/06/1980.
- b) Estudi de Detall per a reajustar alineacions entre la Parcel·la 14 i la zona verda adjacent, aprovat definitivament el 02/06/1989.
- c) Estudi de Detall per a reajustament d'alineacions entre la zona verda "H" i la Parcel·la 26, aprovat definitivament el 19/12/1991.
- d) Estudi de Detall d'ordenació de volums i ajust d'alineacions, relatiu a la zona del Casino d'Eivissa, compresa entre pel Passeig Joan Carles I - Edifici Transat - Av. Agost 8 - Zona Canal, aprovat definitivament el 26/01/2002.
- e) Modificació puntual de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de la Zona Residencial 1 + Equipament, relatiu a les parcel·les 16 i 17, aprovat definitivament el 20/08/2003.
- f) Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de la Zona Residencial 1 + Equipament, relatiu a les parcel·les 1 i 3, aprovat definitivament el 30/09/2004.
- g) Estudi de Detall d'ordenació de volums d'una parcel·la situada al Camí de Jesús c/v Carrer F d'Eivissa Nova, aprovat definitivament el 30/09/2004.
- f) Estudi de Detall d'ordenació de volums de l'Illeta 5 del Polígon 16-Nord, aprovat definitivament el 29/10/2004.
- h) Modificació de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de la Zona Residencial 1 + Equipament, relatiu a les parcel·les 13 i 15, per a la construcció d'un Centre de Salut, aprovat definitivament el 29/09/2005.
- i) Modificació puntual de l'Estudi de Detall d'ordenació de volums de la Zona Residencial 1 + Equipament, relatiu a les parcel·les 4, 6, 10, 11 i 12, aprovat definitivament el 28/09/2006.

El Pla Parcial defineix una sola zona lucrativa amb tres graus d'ordenança (1, 2 i 3), l'ús característic és el residencial.

A la transposició de les tres zones d'ordenança cal considerar els següents factors:

- a) En quant a l'edificabilitat:
 - * las zones 2 y 3 son idèntiques pel que fa a paràmetres, amb una edificabilitat màxima de 1,629 m²c / m²;
 - * La zona 1 té una edificabilitat de 1,614 m²c / m², tan sols un 0,93% inferior a les altres dues;
 - * La limitació de l'ocupació al 40% així com les reculades de H / 4 + 3,00 m són paràmetres que condicionen l'edificabilitat màxima, de manera que

difícilment permeten arribar al 100% de l'edificabilitat nominal de l'ordenança.

Per tot això i en aplicació del criteri de simplificació, es proposa arrodonir i igualar l'edificabilitat de les zones 2 i 3 a la de la zona 1, de manera que totes constitueixin una sola zona amb una edificabilitat màxima de **1,62 m²c / m²**. Aquesta ordenança de zona serà:

Zona EO-16.6:

Habitatge plurifamiliar en edificació oberta

b) En quant a les altures:

El límit màxim és el mateix en les tres zones (6 plantes), amb l'excepció constituïda per les dues illetes més occidentals -una d'elles situada a la zona 3 i l'altra a la zona 2-, en què per determinació del pla d'ordenació del Pla Parcial la seva alçada màxima es redueix a 4 plantes. Aquestes dues illetes, per aquest simple fet diferencial, es consideren com un grau d'ordenança específic. Aquesta ordenança de zona serà:

Zona EO-16.4:

Habitatge plurifamiliar en edificació oberta

Es completa la regulació de les ordenances per similitud a altres d'edificació oberta, en els aspectes següents poc rellevants:

- La separació entre edificis d'una mateixa parcel·la s'ajusta a la regulació general de les zones d'habitatge plurifamiliar en edificació oberta, en el sentit de igualar al doble de les reculades a límits ($H / 2 + 6,00$ m).
- Respecte a la mida màxima dels edificis, s'aplica la mateixa regulació general limitadora a 12.000 m³ i inscriptible en un cercle de 60 m de diàmetre.
- Es fixa la parcel·la mínima, per similitud a altres zones d'edificació oberta de semblant intensitat (EO-15, EO-16), en 600 m² de parcel·la mínima i 16,00 m de façana.
- S'elimina el torreó addicional que el Pla Parcial permetia.

En tot cas, cal tenir en compte que serà d'aplicació la regulació general del PGOU sobre les construccions permeses per sobre de l'altura màxima, a més del següent:

- a) En l'ordenació segons regulació de parcel·la **la reculada mínima a qualsevol llindar serà de 3,00 m** (tres metres).
- b) **L'ocupació en soterranis podrà ser del 100% per a ús d'aparcament de vehicles..**

8.11.2 Regulació d'usos

L'ús característic del Pla Parcial era "**Residencial**". D'acord amb les definicions d'ús del PGOU 87, l'ús residencial inclou els següents usos (article 6.5.8):

Habitatge unifamiliar
Habitatge plurifamiliar
Residència comunitària

Es permet l'ús hotel·ler i el comercial. Estaven prohibits els usos d'indústria i el militar. Això llança la següent taula d'usos permesos pel API:

POLÍGONO 16 USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	equivalencia con los USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
	2.1 Plurifamiliar
	2.2 Comunitario
TERCIARIO	5.1 Comercial
	5.3 Turístico

Cal recordar a més que l'ús turístic està permès amb caràcter general per les Normes Urbanístiques de la Revisió del PGOU ja que "les zones d'ordenança EX (Eixample) i EO (Edificació oberta) es consideren aptes per a la ubicació d'hotels de ciutat".

En tot cas, cal tenir en compte que a les zones d'ús característic residencial de les API, **serà compatible l'ús Administratiu Privat (5.2) en les situacions 1 a 4.** També, es considera adequat l'admissió d'usos culturals i associatius (usos **Sociocultural (6.1)** i **Assistencial (6.3)**).

En totes les zones d'ús lucratiu dels API es dona per suposat que està permès l'ús privat d'**aparcament de vehicles (7.5)** i l'ús d'**espais lliures privats (8.2)**. Així mateix, en general han de considerar compatibles els usos d'**instal·lacions i serveis (7.2)** i **telecomunicacions (7.4)**, de mida petita, ja que són usos complementaris necessaris per als característics de cada zona.

En tot cas, **l'ús turístic no podrà compatibilitzar amb l'ús residencial** dins de la mateixa parcel·la.

Cal interpretar que l'API Polígon 16 admet l'ús d'establiments públics, com a conseqüència que el Pla Parcial tractava d'un ús "comercial" genèric que -segons el PGOU1987- incloïa els "serveis terciaris destinats a venda de begudes i menjars als usuaris al local "(secció 4ª, article 6.5.25.B del PGOU1987). De fet, l'Ajuntament ho ha interpretat sempre així i ha vingut donant llicències per a restaurants en aquesta zona. En conseqüència, es regula aquest usos per similitud amb la mateixa regulació de l'ús "5.4 Establiments públics" que a les zones EO del PGOU, això és:

Grup:	1, 2, 3
Mida:	4
Situació:	2

Per tot això, la regulació d'usos resultant correspon encaixa dins de la de l'actual zona d'Habitatge plurifamiliar en edificació oberta (EO) de la Revisió del PGOU, amb les excepcions derivades dels usos prohibits al Polígon 16, la qual cosa es recull en el següent **quadre de regulació i compatibilització d'usos EO-16:**

Condicions d'ús

No es permet la coexistència de l'ús turístic amb el residencial.

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

ZONA EO-16

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.2 Comunitario	1,2,3	Todos	1,2,3,4
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	2,3	4	2
5.2 Administrativo privado	2,3	Todos	1,2,3,4
5.3 Turístico	2,3	Todos	1,2,3,4
5.4 Establecimientos públicos	1,2,3	4	2
6.1 Socio-Cultural	1,2,3	2	2
6.2 Docente	-	-	-
6.3 Asistencial	1,2,3	2	2
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	2	Todos
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	Todos	Todos
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	2,3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

8.12 Polígon 16 - Zona nord

L'ordenació de la Zona Nord del Polígon 16 és la mateixa que la de la Zona Sud ressenyada en l'apartat anterior.

8.13 Polígon 28 - Cas Serres

El Pla Parcial del Polígon 28 - Cas Serres va ser aprovat definitivament el 15/11/1976 per la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears.

Durant la seva vigència es van aprovar dos instruments d'ajust:

- a) Estudi de Detall d'una parcel·la situada entre els carrers Músic Rafael Zornoza - Bisbe Llocer - Circumval·lació E-20, aprovat definitivament el 20/02/1990. En tractar-se d'una ordenació de volums que afectava exclusivament a una parcel·la privada i no haver-se respectat en la pràctica, cal considerar que ha quedat sense vigor i, per tant, no té sentit incorporar-lo al planejament municipal.
- b) Modificació puntual del Projecte de reparcel·lació de la Illeta PE-14 del Pla Parcial, compresa entre els carrers Músic Fermí Marí - Font i Quer - Cosme Vidal Llàcer, que va obligar a reajustar els límits de la zona verda pública amb el carrer Font i Quer. Va ser aprovada definitivament el 31/10/1991. Es recull en el plano d'ordenació de la Revisió del PGOU.

L'única ordenança de zona del Pla Parcial és en tot igual a la del Polígon 7/8, excepte en alguns aspectes poc rellevants:

- La dimensió de la parcel·la mínima és de 300 m² enfront de 400 m² del Polígon 7/8.
- Es preveu un cas singular de reculades de 4,50 m en comptes de 3,00 m davant d'uns passos de vianants de 6,00 m d'ample.
- El mateix passa amb la mida màxima dels edificis, de manera que se li aplica la mateixa regulació general limitadora a 12.000 m³ i inscriptible en un cercle de 60 m de diàmetre.

En tot cas, cal tenir en compte que:

- a) En l'ordenació segons regulació de parcel·la **la reculada mínima a qualsevol llindar serà de 3,00 m** (tres metres).
- b) **L'ocupació en soterranis podrà ser del 100% per a ús d'aparcament de vehicles.**

Per la seva banda, la planimetria de la Revisió del PGOU ja ha incorporat els ajustos que en el seu moment va introduir el PGOU de 1987.

L'ús característic era el **residencial** (antiga zona "Urbana Jardín") i els usos permesos en el Pla Parcial eren els següents:

Habitatge unifamiliar
Habitatge plurifamiliar o col·lectiu
Turístic - Hotelier
Tallers
Garatges

Comerç
Espectacles
Benèfic - Sanitari
Cultural
Docent
Religiós

Es permetia l'ús hotel·ler i el comercial. Estaven prohibits els usos d'indústria i el militar. Això dona la següent taula d'usos permesos pel API:

POLÍGONO 28 USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	equivalencia con los USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009
RESIDENCIAL	1.1 Unifamiliar
	2.1 Plurifamiliar
	2.2 Comunitario
INDUSTRIAL	4.3 Talleres
TERCIARIO	5.1 Comercial
	5.3 Turístico
	5.4 Establecimientos públicos
EQUIPAMIENTOS	6.1 Socio-Cultural
	6.2 Docente
	6.3 Asistencial
	6.7 Sanitario

Cal recordar a més que l'ús turístic està permès amb caràcter general per les Normes Urbanístiques de la Revisió del PGOU ja que *"les zones d'ordenança EX (Eixample) i EO (Edificació oberta) es consideren aptes per a la ubicació d'hotels de ciutat."*

En tot cas, cal tenir en compte que a les zones d'ús característic residencial de les API, **serà compatible l'ús Administratiu Privat (5.2) en les situacions 1 a 4.**

En totes les zones d'ús lucratiu dels API es dona per suposat que està permès l'ús privat d'**aparcament de vehicles (7.5)** i l'ús d'**espais lliures privats (8.2)**. Així mateix, en general s'han de considerar compatibles els usos d'**instal·lacions i serveis (7.2)** i **telecomunicacions (7.4)**, de petit tamany, ja que són usos complementaris necessaris per als característics de cada zona.

En tot cas l'ús turístic no podrà compatibilitzar amb l'ús residencial dins de la mateixa parcel·la.

Per tot això, la regulació d'usos resultant correspon encaixa dins de la de l'actual zona d'*Habitatge plurifamiliar en edificació oberta (EO)* de la Revisió del PGOU, amb les excepcions derivades dels usos prohibits al Polígon 28, que són les mateixes que les dels Polígons 7 i 8, per la qual cosa se li assigna el mateix **quadre de regulació i compatibilització d'usos EO-B.**

8.14 Polígon 32 - Eivissa Nova

El Pla Parcial del Polígon 32 va ser aprovat definitivament per la CPU de Balears el 13/02/1978

Cal tenir en compte que:

- a) En l'ordenació segons regulació de parcel·la **la reculada mínima a qualsevol llinar serà de 3,00 m** (tres metres).
- b) **L'ocupació en soterranis podrà ser del 100% per a ús d'aparcament de vehicles.**

La zona d'aprofitament lucratiu residencial s'ha incorporat a la Revisió del PGOU com:

Zona UF-32: Habitatge unifamiliar aïllat

L'ús característic del Pla Parcial era **residencial**, en el seu grau d'habitatge unifamiliar. Estaven prohibits els usos públics (antiga denominació per als dotacionals o equipaments, aproximadament). Estava prohibit l'ús industrial. L'ús d'aparcament es limitava als garatges particulars. S'entenen així mateix prohibits els restants usos detallats no explícitament permesos.

En tot cas, cal tenir en compte que a les zones d'ús característic residencial de les API, **serà compatible l'ús Administratiu Privat (5.2) en les situacions 1 a 4.**

En totes les zones d'ús lucratiu dels API es dona per suposat que està permès l'ús privat d'**aparcament de vehicles (7.5)** i l'ús d'**espais lliures privats (8.2)**. Així mateix, en general han de considerar compatibles els usos d'**instal·lacions i serveis (7.2)** i **telecomunicacions (7.4)**, de petit tamany, ja que són usos complementaris necessaris per als característics de cada zona.

Aquesta regulació correspon o encaixa dins de la de l'actual zona d'*Habitatge unifamiliar (UF)*, amb les excepcions pròpies del Polígon 32 abans citades, i s'expressa en el **quadre de regulació i compatibilització d'usos UF-32.**

S'incorporen a les Normes Urbanístiques els paràmetres edificatoris particulars d'ordenació del Polígon 32.

Condicions d'ús

Tots els usos no inclosos com a permesos al quadre següent es consideraran prohibits.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMIRIDOS

ZONA UF-32

USOS PORMENORIZADOS	GRUPO	TAMAÑO	SITUACIÓN
1.1 Unifamiliar	3	Todos	1,2,3,4
2.1 Plurifamiliar	-	-	-
2.2 Comunitario	-	-	-
4.1 Industria	-	-	-
4.2 Almacenes	-	-	-
4.3 Talleres	-	-	-
5.1 Comercial	-	-	-
5.2 Administrativo privado	2,3	2	1,2
5.3 Turístico	-	-	-
5.4 Establecimientos públicos	-	-	-
6.1 Socio-Cultural	-	-	-
6.2 Docente	-	-	-
6.3 Asistencial	-	-	-
6.4 Administrativo público	-	-	-
6.5 Deportivo	-	-	-
6.6 Seguridad	-	-	-
6.7 Sanitario	-	-	-
6.8 Cementerio	-	-	-
6.9 Abastecimiento	-	-	-
6.10 Recreativo	-	-	-
7.1 Red viaria	-	-	-
7.2 Instalaciones y servicios	1,2,3	1	2,3,4
7.3 Transportes	-	-	-
7.4 Telecomunicaciones	1,2,3	1	2,3,4
7.5 Aparcamiento de vehículos	3	1	2,5
8.1 Espacios libres públicos	-	-	-
8.2 Espacios libres privados	3	Todos	5

GRUPOS DE USOS	GRADO SEGÚN TAMAÑO
1. Usos públicos 2. Usos colectivos 3. Usos privados	1. Hasta 150 m ² 2. Hasta 500 m ² 3. Hasta 1.000 m ² 4. Hasta 2.500 m ² 5. Hasta 6.000 m ² 6. Hasta 10.000 m ²
GRADO SEGÚN SITUACION	
1. En cualquier planta de edificio de uso no exclusivo, excepto las correspondientes a la situación 2ª. 2. En planta baja con acceso directo desde la vía pública; y/o asociada a planta semisótano, sótano y/o planta primera (mínimo del 50 % en planta baja). 3. Edificio de actividad exclusiva del uso, adosado a otro de diferente uso. 4. Edificio de actividad exclusiva del uso, aislado de otros usos. 5. En espacio libre de parcela.	

En revisar la cartografia del Pla Parcial, s'ha comprovat que tant en el PGOU 1987 estava mal representat el límit nord del sector. No obstant això en el PTI està

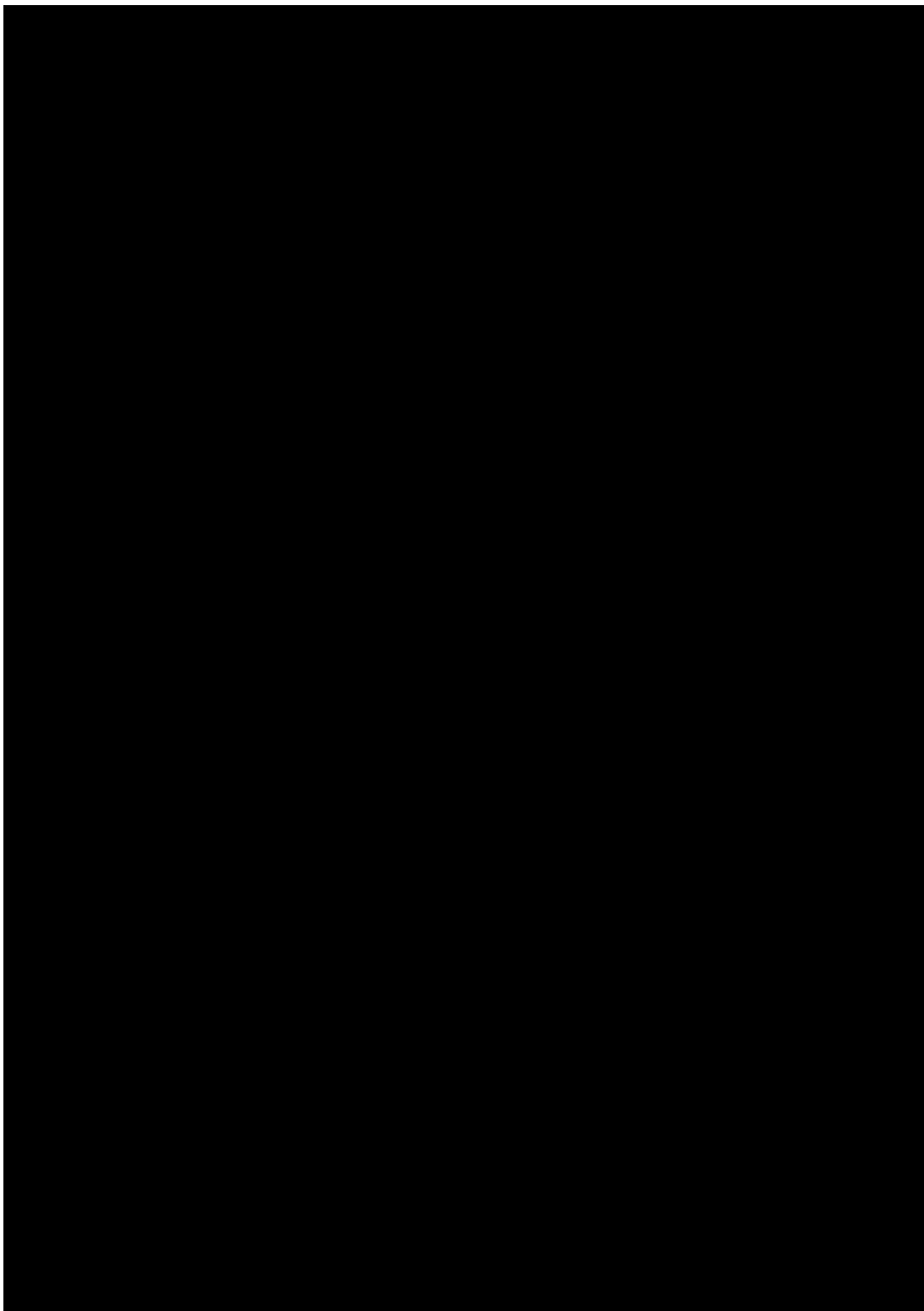
correctament recollit aquest límit. Aquest error afectava uns 6.914 m² (0,69 Ha) de sòl rústic.

8.15 Quadre resum de les ordenances incorporades

Com a resultat de tot el que s'ha descrit i justificat en aquest capítol, s'han incorporat a les Normes Urbanístiques del PGOU les ordenances de zona de les antigues 13 API. A la taula següent es recull la translació d'ordenances efectuada, indicant l'API d'origen i la seva nova versió en la Revisió del PGOU:

TABLA DE CONVERSIÓN DE ORDENANZAS DE USO LUCRATIVO DE LAS API					
API (origen)		REVISIÓN DEL PGOU			
Denominación	Uso Característico original s/ PGOU 1987	Zona	Uso característico	Tipo de ordenación	Cuadro regulación usos
UA 5 GESA	Industria semi-intensiva	I-I (existente)	Infraestructuras	libre	Zona I
UA 15 PLATJA D'EN BOSSA	Residencial-Turístico	EO-15	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
UA 16 OESTE TRES CARABELAS	Residencial-Turístico	EO-16	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
UA 18 ES VIVER	Residencial	EO-18	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
S3 DESALINIZADORA	Industria semi-intensiva	IN-S	Industrial-servicios	Aislada o adosada	Zona IN-S
S4 ES CLOT	Industria semi-intensiva	IN-S	Industrial-servicios	Aislada o adosada	Zona IN-S
S5 COLOMINA	Residencial	EX-S5	Vivienda plurifamiliar	Alineación a vial	Zona Ex-S5
P 7/8 CANTÓ/PUTXET	Residencial	EO-7.8	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-B
P10 CAN MISSES	Residencial	EO-10	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-10
P16 ZONA SUR	Residencial	EO-16.4 EO-16.6	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-16
P16 ZONA NORTE	Residencial	EO-16.4 EO-16.6	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona Eo-16
P28 CAS SERRES	Residencial	EO-28	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-B
P32 EIVISSA NOVA	Residencial	UF-32	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona UF-32

En el quadre següent es sintetitzen les condicions i paràmetres urbanístics d'aquestes ordenances amb el mateix format que les restants ordenances de zona definides a la Revisió del PGOU:



9. CONSOLIDACIÓ DEL SÒL URBÀ

9.1 Delimitació del sòl urbà de Cas Mut

9.1.1 Metodologia per a la delimitació del sòl urbà

La metodologia emprada per a la delimitació del sòl urbà de la zona de Cas Mut es basa en els criteris anteriors que emanen directament de la disposició addicional 6a de la LOUS (Sòls transformats a l'entrada en vigor de la Llei 7/2012, de 13 de juny).

En el cas de Cas Mut, només és d'aplicació apartat b) del punt 1r de l'esmentada DA, ja que la dotació de serveis és insuficient i incompleta. Per tant, es pot considerar que almenys una part de l'àmbit està consolidada per l'edificació, essent aplicables les condicions previstes en la norma 28.3 del Pla Territorial Insular (Classificació del sòl urbà) per a aquests supòsits. En conseqüència, per aplicar el criteri de consolidació per l'edificació en les seves 2/3 parts, cal procedir amb la següent metodologia:

1º) Definició de l'àmbit de referència

L'àmbit de referència té tres costats ben definits: per l'est - sud-est, la carretera E-20; pel sud-oest, el Camí de Cas Mut; i, pel nord-oest, el carrer Joan Bas Taltavull. Tanca el àmbit, pel nord-est, una línia trencada que es recolza en límits de propietat i futurs traçats de carrers.

L'àmbit de referència així definit compleix amb les condicions que exigeix a aquests efectes els apartats 4 i 5 de la norma 28.3 del PTI.

2º) Determinació de les parcel·les "edificables"

Per aplicar aquest mètode, prèviament cal partir d'una proposta d'ordenació viària com a referència (ja que l'espai destinat a viari i usos no lucratiu no entra en el còmput, d'acord amb la norma 28.3.2 del PTI). Es basa en una trama viària ajustada a l'actual estat dels camins o carrers d'accés a les parcel·les actuals, de manera que la seva consolidació i urbanització conservi en el possible aquesta estructura viària, sense perjudici, si escau de les necessàries correccions o ampliacions d'alineacions.

3º) Determinació de les parcel·les "edificades"

S'han considerat edificades totes aquelles parcel·les que sustenten edificacions acabades i aptes per a qualsevol ús urbà, excepte els coberts i construccions provisionals.

A les parcel·les que es consideren edificades, s'assigna a l'edificació una superfície que no necessàriament coincideix amb la total de la parcel·la, sinó que se circumscriu a la necessària tipològicament per acollir l'edificació existent amb la necessària coherència tipològica. És aquesta la superfície de parcel·la que es considera per al càlcul de la consolidació. A aquest efecte, s'han pres com a referència límit els paràmetres de la zona d'ordenança UF (Unifamiliar), per ser la qualificació que proposa la Revisió del PGOU per

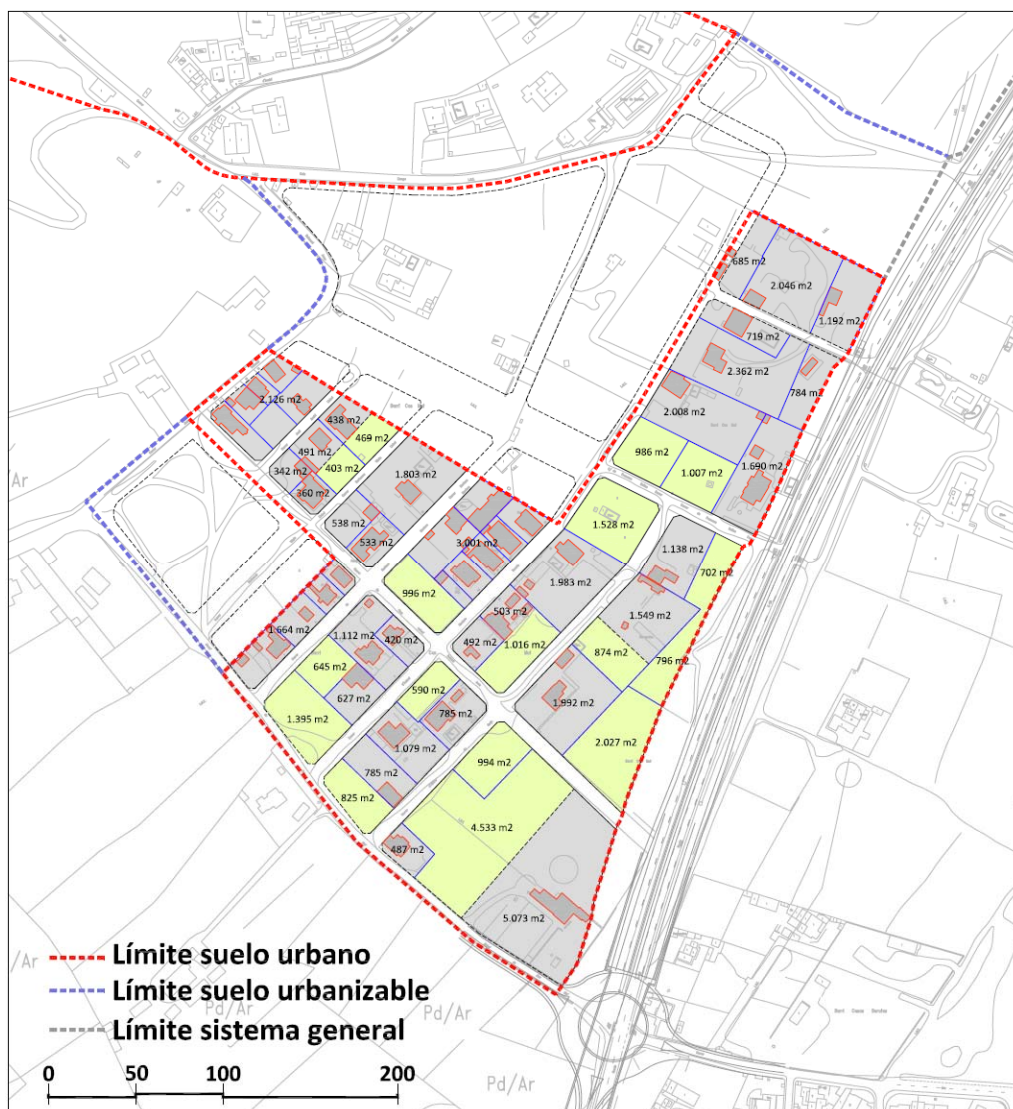
ser la que millor s'adapta a les característiques d'aquesta zona.

4º) Càlcul del percentatge de consolidació

El percentatge de consolidació s'obté dividint la suma de la superfície de les parcel·les "edificades" entre la superfície total de parcel·les destinades a usos lucratiu. Efectuat aquest càlcul, només poden considerar-se "sòl urbà" els terrenys que es troben compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable.

9.1.2 Proposta de reclassificació i de delimitació del sòl urbà

El resultat de l'aplicació del mètode definit en l'apartat anterior es recull en el següent plànol de classificació del sòl:



Proposta de delimitació de sòl urbà (amb línia vermella discontinua) de la UA de Cas Mut. En gris, les parcel·les edificades.

Les dades numèriques que es deriven de l'anterior proposta de classificació són els següents, superant la consolidació el límit legal del 66,67% (2/3):

CONSOLIDACIÓN DEL ÁMBITO DE CAS MUT	SUPERFICIES					CONSOLIDACIÓN (edificadas / total)
	AMBITO	VIALES	EQUIPAMIENTO	TOTAL PARCELAS LUCRATIVAS	PARCELAS EDIFICADAS	
	m2	m2	m2	m2	m2	
ámbito delimitado	74.339	13.727		60.612	40.826	67,36%

La resta de sòl que no pot justificar aquesta condició passa ara a ser urbanitzable.



La delimitació del sòl urbà proposta replantejada sobre l'ortofoto d'estat actual. Així mateix, s'ha replantejat la classificació del nou sòl urbanitzable.

9.1.3 Condicions per la UA Cas Mut

El sòl urbà així delimitat es converteix en una unitat d'actuació. La capacitat màxima de 113, coherent amb un teixit d'habitatge unifamiliar (unes 15 habitatges/ha). Actualment hi ha unes 60 parcel·les dins de l'àmbit delimitat, algunes de les quals no podran segregar donades les seves característiques de forma i/o superfície.

La referència d'ordenació és la zona d'ordenança UF (unifamiliar aïllat). Mitjançant estudis de detall que l'Ajuntament jutgi avantatjosos per a l'interès general es podran ajustar les condicions de posició de l'edificació per recollir situacions de adossament a mitgeres com les ja existents.

La titularitat del sòl és privada. En coherència amb aquestes condicions, la iniciativa de gestió serà privada i pel sistema de compensació. Es programa per al 2n Quatrienio.

9.1.4 Condicions pel nou SUP Cas Mut

La resta de sòl que no pot justificar la condició d'urbà passa a ser urbanitzable. El sector urbanitzable es concep i dissenya en conjunt amb la UA urbana. S'ha previst una dotació d'equipament situada la cantonada oest (Camí de Cas Mut c/v carrer Joan Bas Taltavull). Així mateix, s'ha previst destinar a espai lliure la cantonada del carrer Cala Llonga amb Joan Bas Taltavull, a fi d'aclarir emfatitzar la cruïlla.

S'ha inclòs en l'àmbit la superfície dels dos carrers perimetrals als mers efectes de completar la seva urbanització (sense que això comporti canvi o cap expectativa en els terrenys rústics situats pel costat exterior).

Donades les majors cessions, la densitat d'habitatges i l'edificabilitat bruta són similars a les de la UA Cas Mut (15 habitatges / ha), amb un màxim de 86 habitatges.

La titularitat del sòl és privada. En coherència amb aquestes condicions, la iniciativa de gestió serà privada i pel sistema de compensació. Atès que és una actuació sobrevinguda i el seu escàs interès per l'estructura general i el sistema dotacional del PGOU, queda en el 2n Quatrienio del Programa d'Actuació.

9.2 Delimitació del sòl urbà del Puig dels Molins

Encara que actualment no són vinculants, la CIOTUPHA (en el seu acord de 04/08/2009, d'aprovació definitiva de la Revisió del PGOU de 2009) ha establert uns principis rectors per a la classificació del sòl en aquesta àrea, dient literalment:

«2. (...) Tal delimitació haurà d'efectuar-se amb el criteri més restrictiu possible, a la vista del que assenyala per Patrimoni del Consell, en el sentit que la seva ordenació ha de contemplar bàsicament la preservació del seu estat original i de les característiques generals de l'ambient i de la silueta paisatgística i que l'edificació en aquests terrenys desvirtuaria una part essencial del conjunt.

La resta de terrenys que quedin fora d'aquesta delimitació (...), quedaran classificats com a sòl rústic atès que, en primer lloc, no concorren en els mateixos els requisits legalment exigits per a ser mereixedors de la condició de sòl urbà, (...) i, en segon lloc, els seus alts valors paisatgístics i de patrimoni històric justifiquen la seva preservació de processos de transformació urbanística (...).

El conjunt dels terrenys classificats com a rústics i urbans haurà de ser objecte de Pla especial de protecció, que haurà d'ajustar als criteris expressats per Patrimoni.

Mentre no s'aprovi aquest Pla Especial, no es permetran alineacions noves, alteracions en l'edificabilitat, parcel·lacions, ni agregacions, de conformitat amb l'art.

37.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, en la interpretació que es deriva de la Sentència de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears núm. 76, de 4 de febrer de 2009, segons la qual, la prohibició d'alteracions en l'edificabilitat es refereix a l'edificabilitat preexistent i no a l'edificabilitat prevista en el planejament urbanístic. "

El criteri de la CIOTUPHA, per tant, condueix a dues operacions:

- 1) Delimitar el sòl urbà de manera que compleixin el requisit de consolidació per l'edificació amb els restrictius criteris assenyalats, i la resta de terrenys classificats com a rústics.
- 2) Definir un pla especial que abasti el conjunt dels terrenys afectats.

La disposició addicional 6a de la LOUS estableix dos criteris o dues possibles vies perquè un terreny pugui ser classificat com a urbà:

- a) per consolidació per l'edificació, és a dir, per estar compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable; o
- b) per consolidació per la urbanització, és a dir, per disposar dels quatre serveis urbanístics bàsics (xarxa viària, aigua, sanejament i electricitat).

9.2.1 Classificació del sòl urbà del Puig dels Molins per consolidació per la edificació

La metodologia emprada per a la classificació del sòl urbà del Puig dels Molins per consolidació per l'edificació es basa en la disposició addicional 6a de la LOUS i en el criteri més específic expressat per CIOTUPHA (màxima restricció).

Per avaluar quina part de l'àmbit està consolidada per l'edificació, cal aplicar les condicions previstes en la norma 28.3 del Pla Territorial Insular (*Classificació del sòl urbà*) per a aquests supòsits. En conseqüència, per aplicar el criteri de consolidació per l'edificació en les seves 2/3 parts, cal procedir amb la següent metodologia:

1º) Definició de l'àmbit de referència

L'àmbit de referència és l'indicat per la CIOTUPHA explícitament "*els terrenys inclosos a la Zona 2 del projecte de Pla Especial de protecció d'Es Puig des Molins i la seva àrea d'influència, provisionalment aprovat en data 7 de maig de 2007, així com de els terrenys corresponents a l'antiga UA 23 És Soto*".

L'àmbit de referència així definit compleix amb les condicions que exigeix a aquests efectes els apartats 4 i 5 de la norma 28.3 del PTI.

2º) Determinació de les parcel·les "edificables"

Per aplicar aquest mètode, prèviament cal partir d'una proposta d'ordenació viària com a referència (ja que l'espai destinat a viari i usos no lucratiu no entra en el còmput, d'acord amb la norma 28.3.2 del PTI). Es basa en una trama viària ajustada a l'actual estat dels camins d'accés a les finques, de manera que la seva hipotètica execució i urbanització no alteri aquesta estructura viària i tot just alteri

la fisonomia i orografia del terreny, minimitzant els moviments de terres necessaris.

Per tal com El Soto està qualificat com a espai lliure públic de sistema general, se li ha exclòs del càlcul del grau de consolidació.

3º) Determinació de les parcel·les edificades

S'han considerat edificades totes aquelles parcel·les que sustenten edificacions acabades i aptes per a qualsevol ús urbà, no considerant-se per tant els coberts i construccions provisionals.

De les parcel·les que es consideren edificades, s'assigna a l'edificació una superfície que no necessàriament coincideix amb la total de la parcel·la, sinó que se circumscriu a la necessària tipològicament per acollir l'edificació existent amb la necessària coherència arquitectònica. És aquesta la superfície de parcel·la que es considera per al càlcul de la consolidació.

4º) Càlcul del percentatge de consolidació

El percentatge de consolidació s'obté dividint la suma de la superfície de les parcel·les edificades entre la superfície total de parcel·les destinades a usos lucratiu.

Efectuat aquest càlcul, només poden considerar-se sòl urbà els terrenys que es troben compresos en àrees consolidades per l'edificació d'almenys dues terceres parts de la seva superfície edificable.

9.2.2 Classificació del sòl urbà del Puig dels Molins per consolidació per la urbanització

Independentment del grau de consolidació per l'edificació, cal que un terreny sigui urbà per disposar dels serveis urbanístics bàsics. Els serveis urbanístics bàsics a què fa esment la disposició addicional 6a de la LOUS estan definits en el seu article 25, que especifica que aquests serveis (xarxa viària, aigua, sanejament i electricitat) *"han de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que el classifica"*.

Dins l'àmbit de la Zona 2 del Pla Especial, els únics terrenys no consolidats per l'edificació que disposen dels serveis urbanístics bàsics i adequats són els que donen front al carrer Lucio Oculacio, pel que s'han de classificar com a urbans. D'aquests terrenys, els corresponents a la necròpolis i/o de titularitat pública constitueixen un àmbit unitari de gestió patrimonial que cal tractar homogeniament, de manera que es classifiquen com a sòl rústic protegit. També mereixen aquesta classificació els terrenys exteriors a l'esmentada zona 2, situats al nord del carrer Lucio Oculacio, entre aquesta i el carrer Joan Xico.

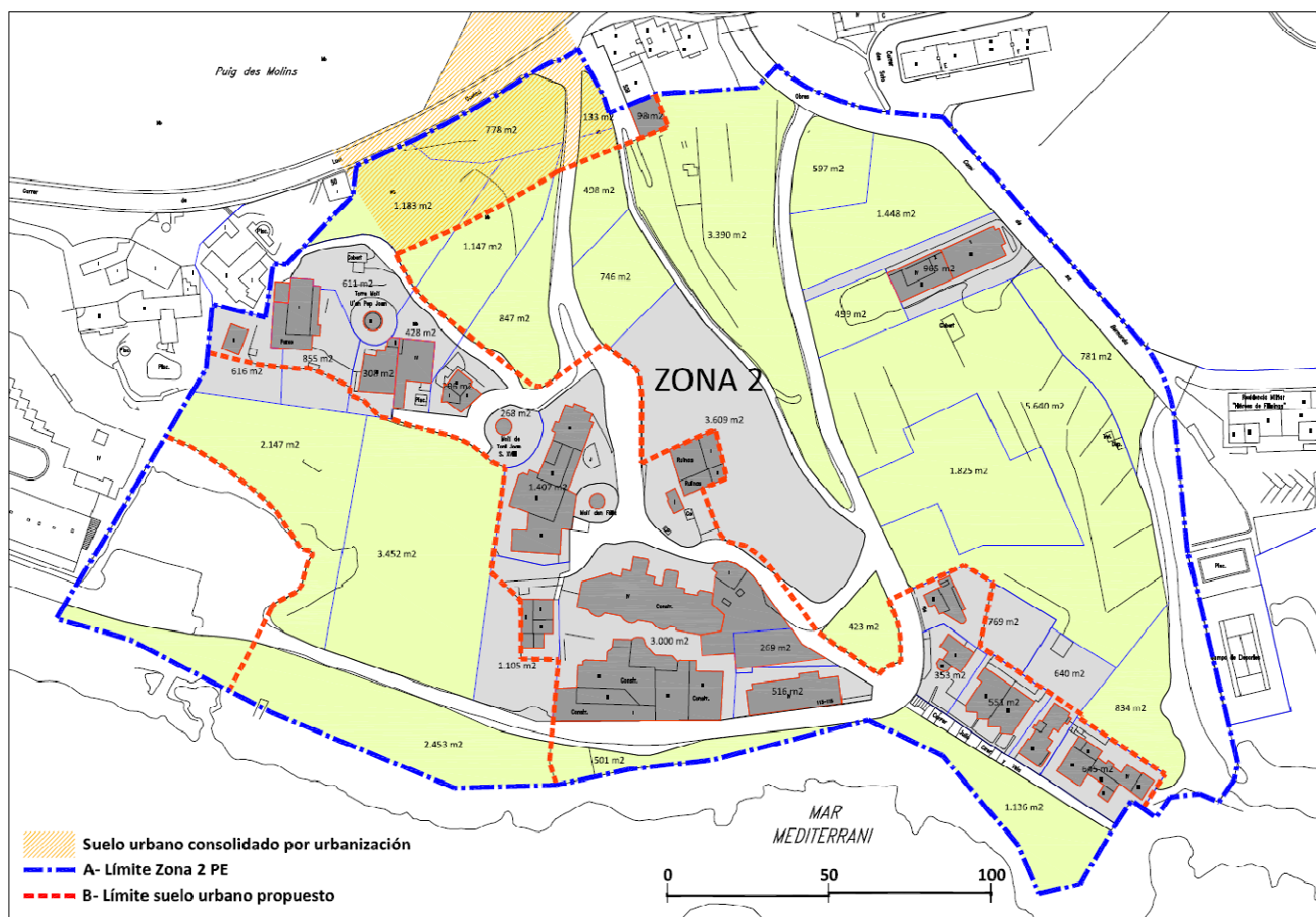
La profunditat de la classificació del sòl urbà a comptar des de l'alineació del vial públic es fixa en 30 m, distància habitual en el planejament urbà per a aquests casos situats en el perímetre urbà. Aquesta profunditat permet la configuració de parcel·les mínimes de 420 m² partint d'un front de façana mínim de 14,00 m, aptes per a qualsevol qualificació del sòl.

9.2.3 Proposta de delimitació del sòl urbà

El resultat de l'aplicació del mètode definit en els apartats anteriors es recull en el següent plànol de classificació del sòl. El sòl urbà delimitat deixa fora

algunes parts de parcel·les considerades en el càlcul de consolidació actual, i això és així perquè la classificació del sòl s'até al criteri molt restrictiu que imposa la CIOTUPHA, deixant com a sòl rústic la major part possible de terrenys no alterats (no transformats) i atenint-se a límits físics o orogràfics clars i/o determinants (desnivells, xarxa viària, tancaments, etc.). Estem davant una àrea que majoritària i sorprenentment es manté encara amb un caràcter marcadament rural.

A banda i banda del carrer Lucio Oculacio s'ha delimitat una zona de sòl urbà per estar consolidada per la urbanització, atès que disposa de tots els serveis urbanístics que exigeix la LOUS a aquest efecte.



Proposta de delimitació de sòl urbà per consolidació per l'edificació (amb línia vermella) a la Zona 2 (amb línia blava) del Pla Especial de Protecció del Puig dels Molins.

En grisos, les parcel·les i edificis considerats en l'anàlisi del grau de consolidació per l'edificació.

Les dades numèriques que es deriven de l'anterior proposta gràfica de classificació per consolidació per l'edificació són els següents (no es comptabilitza en aquest càlcul la zona ja consolidada per disposar dels serveis urbanístics):

CONSOLIDACIÓN DEL ÁMBITO DEL PUIG DELS MOLINS		SUPERFICIES						CONSOLIDACIÓN (edificadas / total)
		AMBITO	VIALES	EQUIPAMIENTO - ESPACIOS LIBRES	PARCELAS EDIFICADAS	PARCELAS NO EDIFICADAS	TOTAL PARCELAS	
ámbito		m2	m2	m2	m2	m2	m2	%
A	Zona 2 del Plan Especial	59.341	11.574	-	17.309	30.458	47.767	36,24%
B	Suelo urbano propuesto	16.464	3.562	-	11.265	1.637	12.902	87,31%

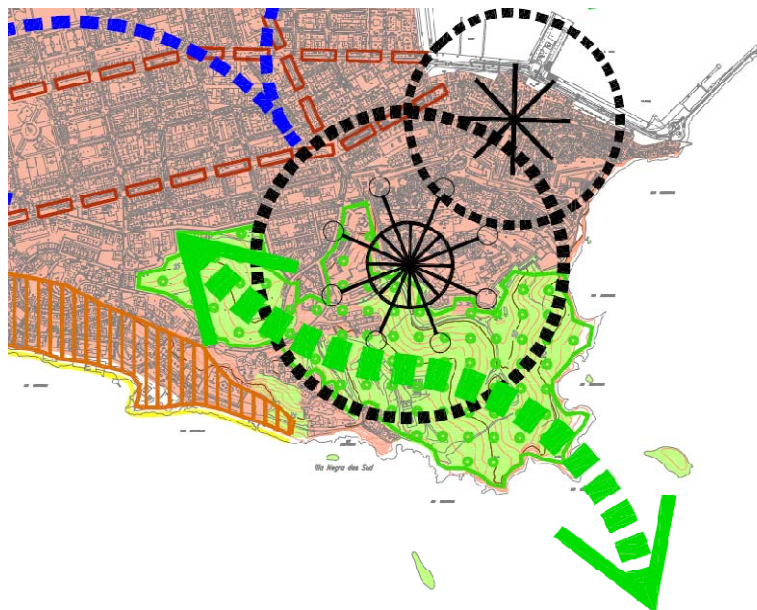
El criteri restrictiu utilitzat en la seva delimitació es tradueix en què el sòl urbà resultant té lògicament un alt grau de consolidació (87,31%).

A l'extrem sud, davant de la mar, hi ha un espai pla provinent d'una antiga pedrera que antany hi va haver al final del carrer Ramon Muntaner, actualment usat com a aparcament (fonamentalment per a residents de la zona) i àrea de canvi de sentit, ja que el trànsit motoritzat no té continuïtat cap al Soto. Sembla convenient conservar l'ús de viari i aparcament donada la seva bona funcionalitat com a tal, encara que eventualment, si el pla especial així ho dissenya, podria albergar certa edificabilitat que ocultés una mica la ferida oberta del talús des del mar. Com a més aquest espai està profundament transformat, no cal considerar-ho sòl rústic, pel que ha de mantenir la seva classificació d'urbà..

9.2.4 La reclassificació com a sòl rústic i la seva qualificació

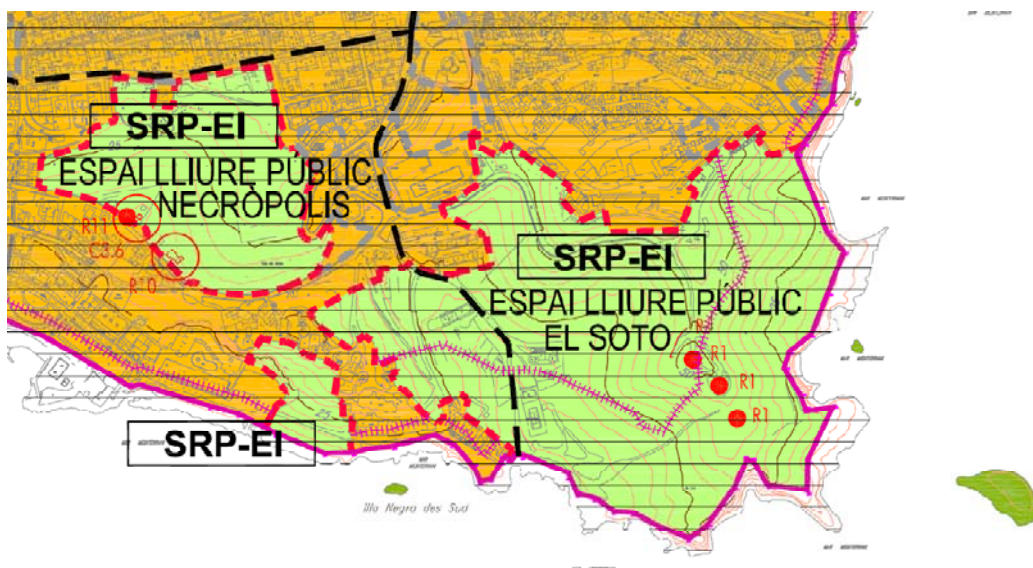
L'estricta delimitació del sòl urbà comporta la paral·lela classificació com a sòl rústic de la resta de l'àmbit considerat (Zona 2 de l'Antic Pla Especial i El Soto, llevat de la petita àrea destinada a l'aparcament subterrani del Parador). Però aquest criteri de classificació no pot circumscriure estrictament i exclusivament a l'àmbit esmentat, sinó que s'ha d'aplicar amb objectivitat a la resta de terrenys confrontants les característiques i casuística és idèntica o similar als de l'àmbit esmentat. Així ens trobem que, si El Soto esdevé sòl rústic perquè efectivament ho és físicament, no ho poden ser menys els terrenys que constitueixen la necròpolis, i les restes del vessant sud no transformada que cauen davant del mar.

Aquesta proposta de delimitació del sòl urbà és plenament coherent amb l'estructura general del territori de la Revisió del PGOU, tal com es pot comprovar en el plànol O.1 (*Estructura del territori*), on pot observar-se l'estratègia de la Revisió de considerar com un tot continu el buit constituït per la Necròpolis, el Puig dels Molins i el Soto:

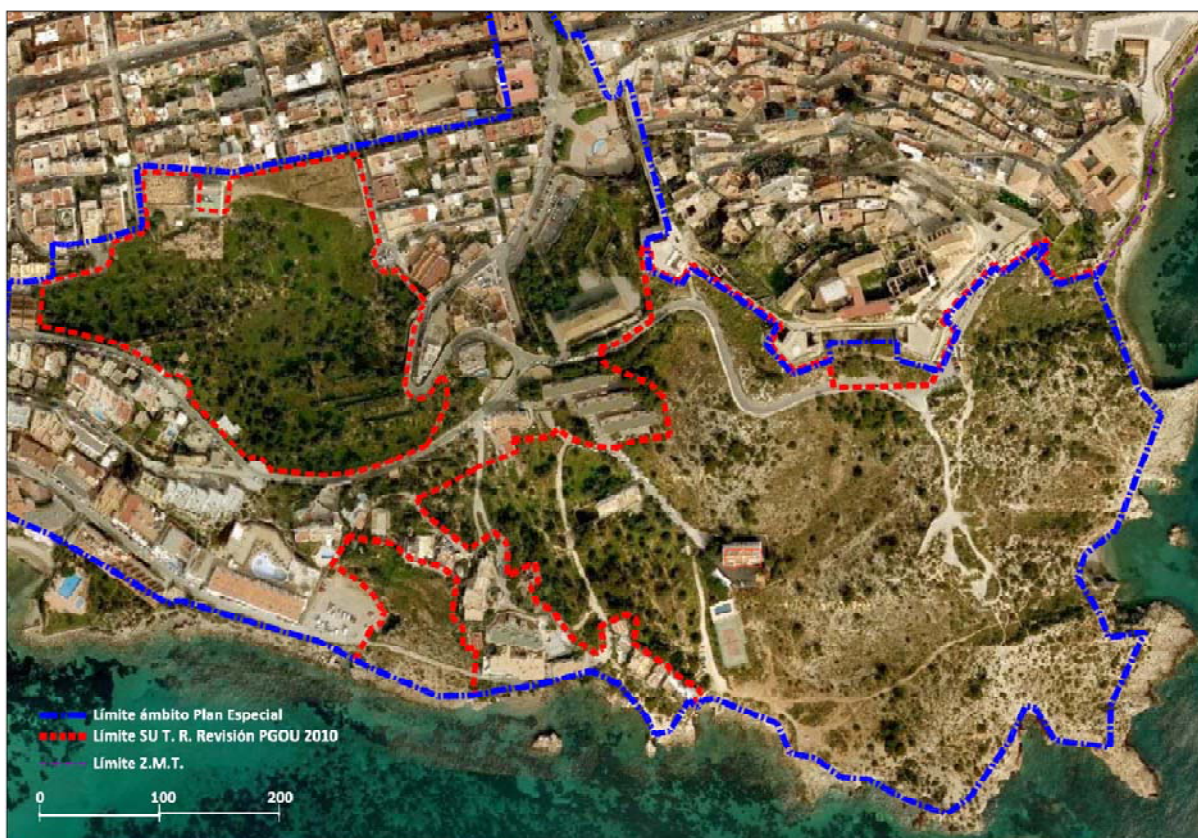


Detall del plànol O.1 (Estructura del territori).

Tot el nou sòl rústic ha de qualificar com a sòl rústic protegit (SRP) pels seus valors patrimonials i paisatgístics i, dins el SRP, la qualificació que més i millor s'ajusta a les seves característiques és la d'Especial Interès (EI), igual que les Feixes de Vila, ja que són zones "que el Pla General protegeix per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius generals de planejament" (Memòria d'Ordenació).



Detall del plànol O.2 (Classificació del sòl. Qualificació del sòl rústic) modificat amb la nova classificació del sòl.



La delimitació del sòl urbà proposta replantejada sobre l'ortofoto, mostrant l'entrada del sòl rústic fins al cor de la ciutat a la necrópolis..

9.2.5 Delimitació de l'àmbit per al desenvolupament d'un pla especial

El criteri de planejament que proposava la CIOTUPHA el 04/08/2009 estableix que, un cop determinada la classificació del sòl, es procedís a delimitar i definir un pla especial de protecció del conjunt:

*"El conjunt dels terrenys classificats com a rústics i urbans haurà de ser objecte de **Pla Especial de Protecció**, que haurà d'ajustar als criteris expressats per Patrimoni"*

Per assegurar la protecció del conjunt, l'àmbit definit inclou tots els terrenys anteriors, amb independència de la seva classe de sòl. Es delimita així un àmbit de planejament l'objectiu últim bota per sobre de la classificació del sòl a fi de protegir els *"alts valors paisatgístics i de patrimoni històric"* existents.

Aquests valors paisatgístics i patrimonials estan íntimament lligats, en particular quan es considera que aquest territori tan poc alterat és el paisatge que durant diversos segles ha envoltat la muralla de mar de Vila. D'altra banda, el propi fet de la seva gran centralitat respecte al teixit urbà d'Eivissa els atorga un valor afegit urbanístic com espai de respir visual i recreatiu.

Tot aquest entorn de la muralla de Vila es troba relativament buit d'edificacions i és en la seva major part de titularitat pública, però pateix d'una manca de planificació homogènia que corregeixi el desigual tracte que ha rebut en els últims seixanta anys i li atorgui per primera vegada en la seva història d'una visió completa de conjunt.

En coherència amb aquestes valoracions i amb la necessitat que el Pla Especial compleixi les funcions de planejament de protecció patrimonial de la part del Conjunt Històric-Artístic (CHA) de la ciutat d'Eivissa no inclosa en els

PEPRI de Dalt Vila i Sa Penya - la Marina, es proposa que l'àmbit del Pla Especial abasti les "zones de respecte" del CHA (Decret 307/1969, de 13 de febrer), incloent tots els espais buits d'edificació que envolten la muralla, abastant tota la collada del Puig fins al peu de la muralla i després descendint al llarg d'ella fins a la cantonada del baluard, incloent tot l'espai existent sota la muralla. Això permetrà que el futur Pla Especial determini la integració dels edificis i zones edificades existents en coherència amb l'ordenació dels espais no edificats.

La superfície de l'àmbit arriba així als 335.700 m² (33,57 Ha), sent la major part del mateix sòl rústic (67,40%). El sòl urbà inclòs es divideix en dues:

- a) **sòl urbà específic l'ordenació dels quals remet al Pla Especial** per no tenir-ne (38.567 m², el 11,49% de l'àmbit); i
- b) sòl urbà consolidat ja ordenat pel Pla General (70.860 m², el 21,11%) i que constitueix la resta de les "Zones de Respecte" del CHA, i s'inclou en l'àmbit per tal de garantir una efectiva protecció de l'entorn immediat . En aquesta zona el PE podrà ajustar les determinacions del PGOU a aquests efectes.



La delimitació proposada de l'àmbit del Pla Especial dibuixada sobre l'ortofoto de 1956 quan el territori, conservava encara les seves característiques netament rurals.



Delimitació proposta per al Pla Especial de protecció del Puig dels Molins: en aquest àmbit predominen absolutament els sòls vacants.

9.2.6 Condicions, objectius i criteris de planejament per al Pla Especial

Els objectius i criteris del Pla Especial s'han incorporat a la Memòria de Gestió, completant els anteriors. En la nova ordenació, el planejament ha d'aconseguir **una continuïtat paisatgística que integri tot el sòl rústic existent entre el mar i la Via Romana com un gran àmbit buit** que en gran part (o en la seva totalitat) esdevindrà un gran espai de domini i ús públic.

Dins de l'àmbit es recull la previsió de la dotació d'un aparcament subterrani per als residents de Dalt Vila i, en particular, per als usuaris del futur Parador.

La qualificació i ordenació de les parcel·les que donen front al carrer Lucio Oculacio respectarà les directrius territorials i paisatgístiques del pla O.1 (*Estructura general del territori*), de manera que garanteixi la continuïtat espacial i visual del sòl rústic de banda i banda de la carrer, evitant la seva estrangulament, i preservin les perspectives obertes sobre el paisatge que hi ha des de l'espai d'ús i domini públic. Per a això, la qualificació més adequada és la d'espai lliure públic.

L'ordenació resultant del Pla Especial complirà en tot cas el que preveu la norma 28.3.6 del PTI:

"3.6 L'ordenació que per l'àrea de referència s'estableixi mantindrà o reduirà les densitats, la intensitat dels usos, les tipologies edificatòries i les altures mitjanes de l'edificació de les zones consolidades de la mateixa. "

Dins de l'àmbit urbà específic del Pla Especial hi ha actualment uns 24.600 m²c i 138 habitatges segons el Cadastre. El límit màxim d'edificabilitat i habitatges s'estableix en base al supòsit de rebliment de la capacitat futura de l'àmbit, i això partint del grau actual de consolidació del sòl urbà (87,3%), el

que llança respectivament, sengles límits màxims de capacitat del planejament de **28.000 m2c i 160 habitatges**.

Tractant-se de sòls consolidats per l'edificació no cal cessió d'aprofitament lucratiu al tractar-se d'una actuació urbanística de reordenació i compleció de la seva urbanització o dotació de serveis.

El règim transitori de l'àmbit mentre no s'aprovi el Pla Especial serà consistirà en què no es permetran alineacions noves, alteracions en l'edificabilitat, parcel·lacions, ni agregacions, de conformitat amb l'art. 37.2 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears. I, d'acord amb la Sentència de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears núm. 76, de 04/02/2009, la prohibició d'alteracions en l'edificabilitat es refereix a l'edificabilitat preexistent i no a l'edificabilitat prevista en el planejament urbanístic.

10. EL TRACTAMENT DEL SECTOR DE SA JOVERIA I LA SEVA PREVISIÓ DE DESENVOLUPAMENT FUTUR

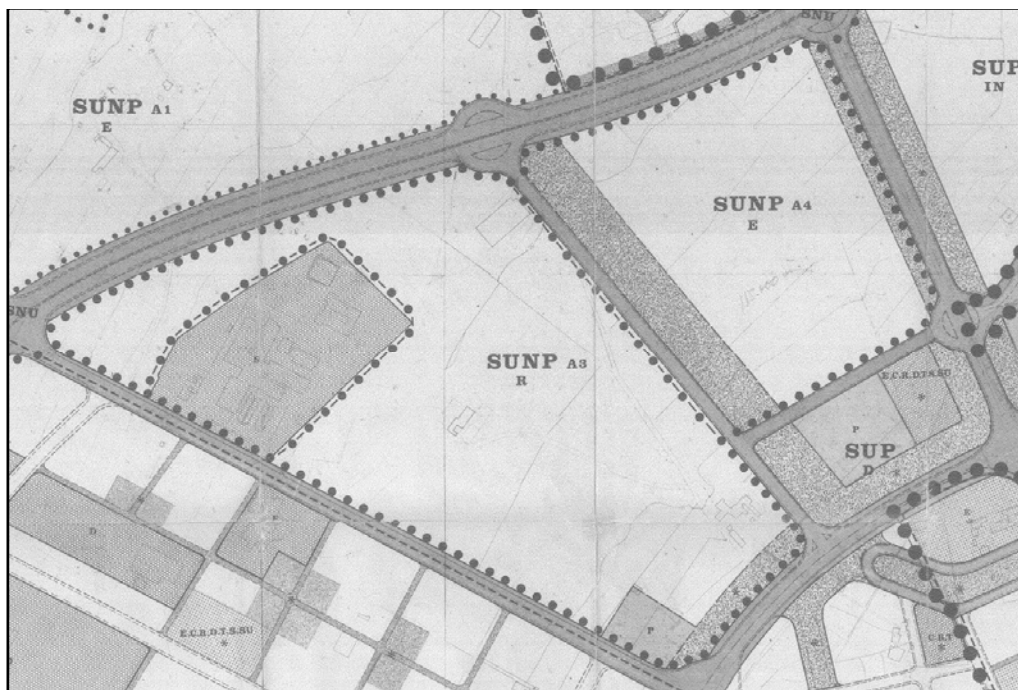
10.1 Antecedents de planejament

L'àrea de sa Joveria té forma d'un gran quadrilàter de costats no paral·lels amb unes 38 Ha d'extensió. Constitueix una gran peça urbanística i territorial clarament delimitada pels dos cinturons de ronda (Av. De la Pau i E-20), l'Av. De Sant Antoni i el carrer Corona.

Aquesta gran peça territorial estava classificada en el PGOU 1987 com dos àrees o sectors de sòl urbanitzable no programat (SUNP), denominades A-3 i A-4, amb la cantonada sud-est com SUP. Aquests sectors no van ser desclassificats per les DOT. Els paràmetres bàsics d'aprofitament urbanístic eren els següents:

SA JOVERIA – SÒL URBANIZABLE NO PROGRAMAT (PGOU 87)

AREA	USO PRINCIPAL	SUPERFICIE (Ha)	TECHO (m2 const)	VIVIENDAS núm.
A-3	Residencial	23,5682	117.841	942
A-4	Equipamiento dotacional	11,4936	28.734	0
TOTALES	-	35,0618	146.575	942



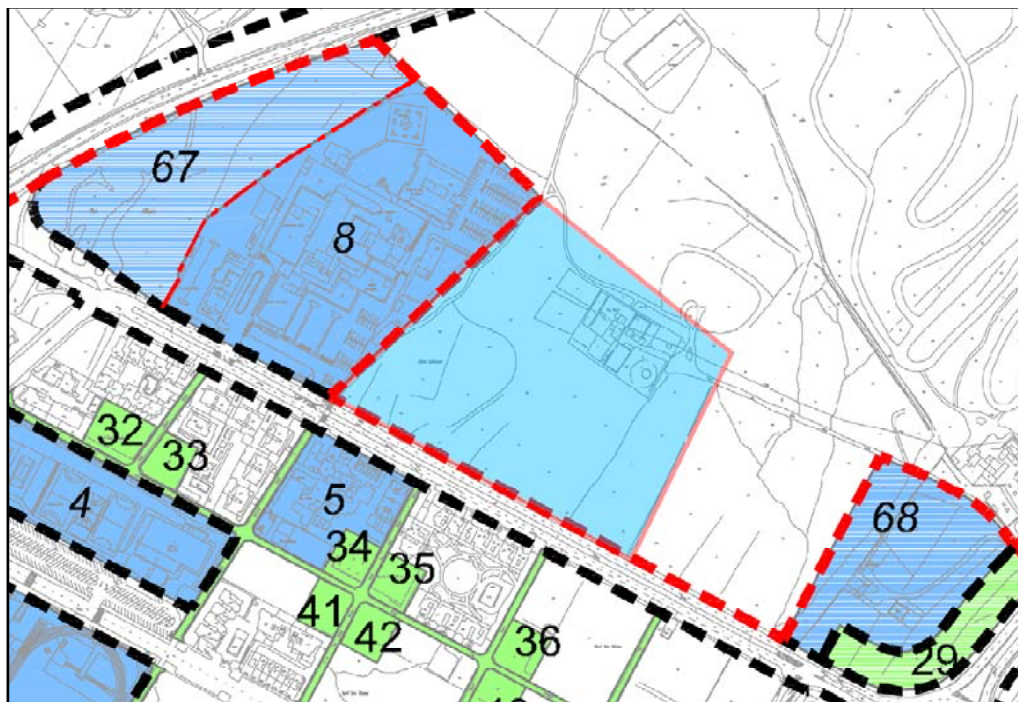
Detall del full 1 del plànol B1 del PGOU 1987, amb l'ordenació de les Àrees de SUNP A-3 i A-4.

Per la seva banda, l'apartat 1.1.4 de l'Annex I del PTI (*Sòls urbans i urbanitzables regulats específicament pel PTI*) preveu que en aquestes àrees es consolidi la zona d'equipament hospitalari:

"1.4 Àrees A-1, A-3 i A-4 del sòl urbanitzable no programat: Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seva classificació, dins dels marges de creixement i conformement a les

determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI estableix, i en qualsevol cas l'ordenació que es proposi contemplar la consolidació de les zones d'equipaments de l'Hospital de Can Misses.”

Ja a la recta final de la tramitació de la Revisió del PGOU 2009 (ara anul·lat), a la tardor de 2007, el Govern Balear va comunicar que l'ampliació de l'hospital necessitaria uns 40.000 m² de superfície. Paral·lelament, el Consell Insular va reclamar la previsió de sòl per a altres equipaments complementaris de l'hospital (uns 10.000 m² més). En aquestes condicions, l'única ubicació raonable de l'ampliació de l'hospital era al sud de l'actual parcel·la hospitalària inicial, de la forma que s'assenyala en el plànol adjunt:



Detall del Plànol 0.5 del Document d'Aprovació Provisional de la Revisió del PGOU 2009 en què s'ha marcat la ubicació dels 40.000 m² precisos per a l'ampliació de l'hospital (en blau clar).

Part d'aquesta gran peça territorial de 38 Ha (una mica més de 10 Ha) estava ja classificada com a sòl urbà (via modificacions puntuals del Pla General) i / o consolidada per usos d'equipaments públics de sistema general i espais lliures: hospital de Can Misses (8), Recinte Firal i altres dominis públics no edificats.

D'acord amb la proposta de l'Equip Redactor, el Govern Balear va emetre un decret llei (**DL 2/2009, de 8 de maig, de mesures urgents per a la construcció d'un nou hospital a l'illa d'Eivissa**) pel qual la parcel·la marcada passava a ser directament sòl urbà:



Annex gràfic del Decret Llei 2/2009.

Així les coses, l'ordenació que resultava d'aquest encaix obligat presentava unes greus incoherències, tant per no completar la façana nord del carrer Corona com per deixar espais residuals entre les grans parcel·les d'equipaments, amb un futur totalment condicionat per elles, el que ha exigít al planificador completar la resposta urbana a aquests problemes.

Basant-se tot l'anterior, l'Equip Redactor de la Revisió del PGOU va efectuar un estudi sobre les característiques urbanístiques que el futur desenvolupament d'aquesta peça hauria de tenir, per tal d'incorporar els nous equipaments proposats en una trama urbana coherent i ben integrada amb el seu entorn territorial i urbà.

Es partia de que la façana nord del carrer estava parcialment consolidada per l'Hospital original, la profunditat de la parcel·la era d'uns 250 m des de l'alineació del carrer Corona. Era perfectament correcte des del punt de vista de l'ordenació urbana, per tant, assignar una profunditat a l'ampliació de l'Hospital similar a la que ja tenia la parcel·la hospitalària, sent aquesta dimensió la que determina la profunditat que en aquest costat del carrer té el sòl urbà per a usos dotacionals amb parcel·les grans o molt grans (entre 1 i 4 Ha).

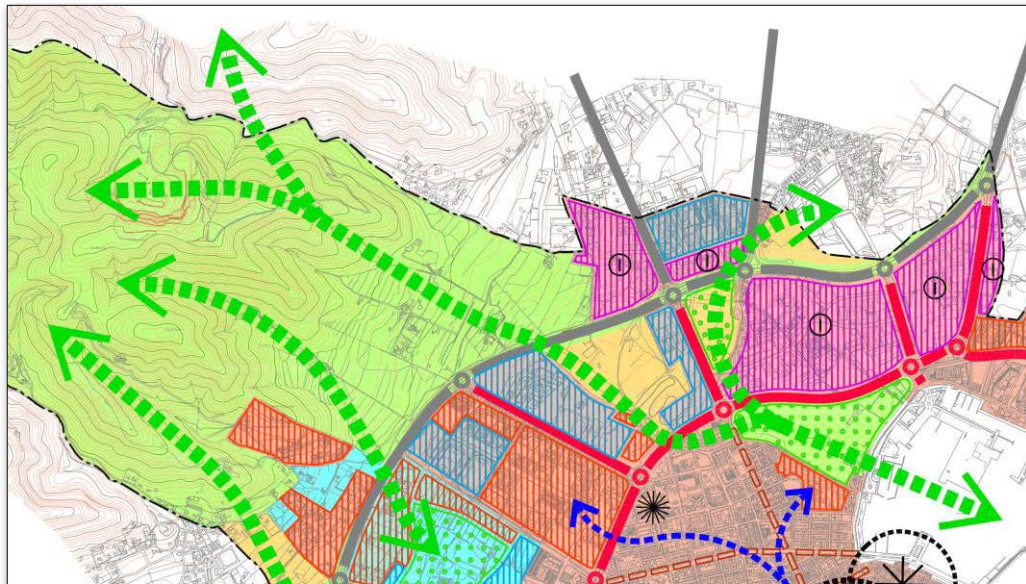
D'altra banda, la coherència urbanística exigia completar amb usos urbans tota la franja nord del carrer, evitant l'existència de retalls que impedissin la conformació completa de la façana urbana del carrer Corona, un carrer que ja estava completament urbanitzada. Es van completar així, d'una banda, la façana nord d'aquest carrer i, d'altra, el límit urbà de la ciutat cap al nord. El carrer Corona adquireix així tota la potència que l'accés a l'Hospital des del centre de Vila precisa.

D'acord amb la proposta de l'Equip Redactor es va redactar i va signar un conveni amb la propietat dels terrenys per fixar les condicions de desenvolupament a canvi d'una importantíssima cessió gratuïta de sòl per al nou hospital i altres espais dotacionals, a part del domini viari.

En el PGOU 2009 es va delimitar una unitat d'actuació el desenvolupament es troba actualment molt avançat, amb el Projecte de Compensació executat i el Projecte d'Urbanització en tràmit, havent-se executat l'eixamplament de la vorera del carrer Corona, i edificat el nou hospital i un centre escolar, faltant executar la resta de la urbanització.

10.2 Ordenació

Així les coses, només cal recollir l'ordenació ja aprovada i en tan avançat curs d'execució. Cal recordar el que -ja des de l'Avanç- la Revisió proposa per a la integració de l'ordenació urbana d'aquesta peça en el territori (vegeu el plànol d'ordenació O.1):



Detall del Plànol O.1 de la Revisió del PGOU (Estructura general del territori).

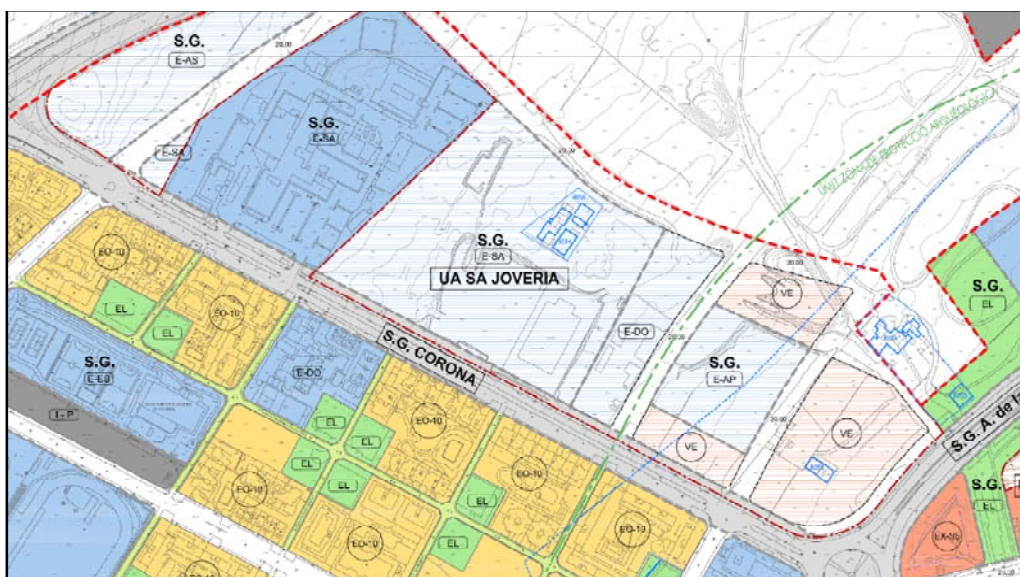
L'esquema d'ordenació es basa en la proposta estratègica de la Revisió del PGOU per a l'estructura general del municipi, tal com està definida en el plànol O.1 abans citat. L'objectiu de planejament consisteix en ubicar els equipaments necessaris però **evitant crear un desert poblacional** de nefastes conseqüències per a la ciutat, pel que alguns residencials han d'estar presents amb aquests equipaments i integrats en el conjunt. Això permet a més dotar de certs usos complementaris als equipaments, començant per la pròpia habitatge dels seus treballadors, o els mateixos usos comercials o administratius, etc.

La proposta s'articula enfront d'un previsible futur gran espai lliure o parc lineal que enllaçaria la serra amb el mar (fons del port) i amb el cor de l'eixample de Vila. Aquest parc completaria l'estructura general d'espais lliures i connexions territorials prevista a la Revisió de PGOU. L'**hospital** veu així garantit un marc urbà molt favorable, no només paisatgísticament, sinó pel silenci del parc i el fàcil accés de vianants que per ell es produeix des del centre de Vila. El mateix pot dir-se de la resta dels usos de l'àrea (equipaments i habitatges).

L'extrem oest, entre l'hospital i l'autovia es destina a usos complementaris de l'hospital, amb edificació de baixa altura que apantalli lleugerament l'autovia per l'hospital.

El **viari** necessari es basa en seccions transversals àmplies (mínim de 20 m) que permeten àmplies voreres, còmodes i arbrades, que en si mateixes constitueixen passejos de vianants i / o s'incorporen perceptiva i funcionalment a les zones verdes, amb aparcaments lineals i tràfic motoritzat lent. Cal trencar la continuïtat de la façana nord del carrer Corona, per la qual cosa s'han previst tres vials transversals curts que garanteixin la permeabilitat d'aquesta peça. La coherència del model precisa d'una viària de contorn pel nord-oest - nord-est el qual s'aprofita per tancar la malla de vials

transversals (encara que d'aquest vial de contorn només s'obté terra, no s'executa per ara.)



Detall de la actuació proposta (plànol O.3.5)

10.3 Dotació de serveis de la zona

En l'actualitat el carrer Corona té tots els serveis urbanístics, incloent subministrament d'aigua, sanejament i drenatge, subministrament d'energia elèctrica en mitjana i baixa tensió, telecomunicacions, enllumenat públic i pavimentació completa de calçada i dues voreres. Aquesta dotació dona servei a banda i banda del carrer (habitatges, escola i comerç al sud, i el mateix Hospital de Can Misses al nord) i, per les seves característiques, té capacitat suficient per als nous usos previstos. Aquests serveis són:

- Calçada pavimentada i doble acerat (secció transversal total: 26 m)
- Conducció d'aigua potable Ø300-200-160 mm PVC
- Canonada de sanejament i drenatge de Ø500 mm PVC
- 2 línies subterrànies de MT de 15 KV, amb quatre ET a llarg del carrer
- Canalització subterrània de telecomunicació
- Doble línia d'enllumenat públic

La Av. De la Pau té al seu torn la mateixa dotació de serveis, però amb més capacitat encara, ja que alberga les conduccions troncal de la ciutat, encara que no té voreres per a vianants.

10.4 Sobre la classificació de sòl coherent

La classificació dels terrenys com a sòl urbà es basa en el fet que els terrenys es troben integrats en la malla urbana i tenen tots els serveis urbanístics bàsics i amb capacitat suficient, trobant-se en part d'ells l'edificació destinada a l'Hospital de Can Misses i CEIP Nova Sa Graduada, amb el que es compleix amb el que preveu l'article 24 de la LOUS i en la **norma 28 del PTI**:

- "1. En aplicació de l'assenyalat per la legislació vigent, formaran part de les àrees de desenvolupament urbà dins de la classe de sòl urbà, els terrenys assignats a aquesta classe per reunir, almenys, un dels següents requisits:*
- a. Que estiguin ja transformats per estar dotats d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals -incloent les*

àrees autoritzades segons la Norma 32- i subministrament d'energia elèctrica i tenir aquests serveis característiques adequades per servir a l'edificació que sobre ells existeixi o s'hagi de construir. (...)"

I encara més, amb la qualificació proposada, s'aconsegueix dotar de coherència interna a la pastilla dotacional, compatibilitzant futurs usos amb l'activitat actual i dotant d'un front urbà continu al carrer Corona, de manera que l'Hospital ampliat tingui el mínim impacte en la ciutat i s'integri plenament en ella.

Així mateix es dóna compliment al que preveu el títol VII del Pla territorial insular (apartat 3 de la **norma 67**), que regula els objectius bàsics dels instruments de planejament general consistents en:

- "d. La promoció de l'accés a l'habitatge i la integració social, contemplant les reserves de sòl necessàries per acollir les necessitats que se'n derivin..*
- e. La satisfacció de les necessitats d'infraestructures i equipaments de la població existent i prevista*
- f. 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."*

I tot això d'acord amb els objectius que per al planejament municipal assenyalava l'apartat 4 de la **norma 67 PTI**:

- "a. Situant els nous creixements de forma vinculada als assentaments consolidats per potenciar la seva diversitat i promoure la utilització òptima de les xarxes d'infraestructura preexistents. "*

Finalment, cal posar l'accent sobre el criteri general de la classificació del sòl que han de tenir la resta de sistemes generals i locals inclosos en la UA. Des d'aquest punt de vista, no cal concebre que aquests equipaments s'ubiquen en sòl rústic. Tampoc és coherent ni just carregar-se'ls al sòl urbanitzable, molt escàs en aquest PGOU i ja de per si molt carregat amb el sistema general d'espais lliures, pel que no suportaria noves càrregues. Per això, cal concloure que la classificació de sòl urbà és l'única possible i coherent amb el destí dels sòls previst.

Aquesta conclusió, al costat de la necessària coherència que la nova peça urbana requereix -en el sentit d'incloure a tots els efectes els petits retalls de viari i usos lucratiu que la completant, demostra que la classificació urbana que recull la proposta de la Revisió per l'àmbit de la UA és plenament correcta des del punt de vista urbanístic.

10.5 Gestió

Per a l'execució de la proposta, la Revisió del Pla General la recull com una actuació unitària, delimitant-la a aquest efecte com una unitat d'actuació, les determinacions i criteris d'ordenació queden recollits en la corresponent fitxa de característiques (Memòria de Gestió).

11. LA PROPOSTA DE LA REVISIÓ DEL PGOU PER LES FEIXES DE VILA

11.1 Resum dels objectius i criteris de la Revisió del PGOU que informen la proposta sobre les Feixes de Vila

S'adjunta a continuació i sense ànim de ser exhaustiu un resum del capítol de la Memòria d'Ordenació de la Revisió del PGOU comte es recullen els objectius i criteris que afecten específicament l'ordenació de les Feixes de Vila, ressaltant aquelles determinacions més explícites. Com es pot comprovar, la voluntat municipal és clara i reiteradament exposada en aquest aspecte. No es tracta, per tant, d'una proposta improvisada ni poc meditada, sinó que forma part de la carcassa bàsic de la Revisió del Pla General des del primer moment de la seva concepció, havent-se consolidat al llarg de la tramitació.

“2.3 Objectius i criteris generals de la Revisió

(...) “En línia amb els dos macroobjectius esmentats, cal no només la preservació i millora de l'entorn natural i paisatgístic del municipi, sinó també la requalificació ambiental d'aquells espais urbans que amb el temps s'han anat degradant.”

(...) “Per tant, el Pla General d'Eivissa que sorgeix de la Revisió del vigent, ha de donar suport als següents objectius generals: (...)

- Protegir els espais oberts del municipi de qualsevol utilització que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatgístics.”

(...) “La Revisió implementarà els anteriors objectius mitjançant els següents criteris de planejament:

- Condicionar el desenvolupament urbanístic a les exigències del medi físic del territori municipal i a les seves capacitats reals i raonables, i tot sempre sota la perspectiva de les necessitats reals i raonables de desenvolupament..
- Preservar la continuïtat dels sistemes naturals i rurals.(...)
- Definir els àmbits del municipi que, en base als seus valors ambientals, agrícoles, ecològics, paisatgístics, històrics i d'altre tipus, hauran de ser objecte de protecció davant qualsevol tipus d'activitat que els pogués deteriorar - sense perjudici, si escau, de la necessària compatibilització d'usos-, tot això establint les mesures oportunes per a la preservació dels recursos naturals i dissenyant una ordenació que eviti que quedin sòls rústics condicionats de tal manera que no puguin ser utilitzats per a aprofitaments agraris o per al gaudi naturalístic. En aquest sentit, cal considerar el control de l'estructura parcel·lària com una eina fonamental en l'ordenació del territori municipal. (...)
- Definir una malla d'interès ambiental i paisatgístic d'itineraris municipals, posant en valor, de forma compatible amb la seva preservació, el patrimoni natural i cultural del territori municipal (...)
- Facilitar una gestió responsable de la protecció del medi ambient, prenent partit per una utilització racional del territori i els usos que suporta.

2.4 Línies mestres de la Revisió

1) En sòl urbà:

(...)1.b) Modificar puntualment els límits del sòl urbà, en relació amb el punt anterior, recollint situacions contrastades per l'experiència municipal en la gestió del Pla General vigent, entre d'altres, les següents:

- Possibilitat de reclassificar com a sòl rústic els terrenys que no compleixin les condicions legals de sòl urbà.

- **Ajustar la classificació dels sòls actualment urbans a les Feixes des Prat de Vila (...)**

2) En sòl rústic:

- (...)2.c) Creació d'una malla d'itineraris d'interès ambiental i paisatgístic del municipi (camins i carreteres), incentivant l'ús recanvi de la xarxa viària i la mobilitat alternativa no motoritzada (vianants, ciclista, etc.). (...)

2.5 Síntesi dels objectius generals, sectorials i territorials

2.5.1 Generals

(...)MIJORA DE LA QUALIDAD AMBIENTAL

- Defensa, protecció i conservació del medi natural
- Protecció i consolidació del patrimoni històric-artístic (...)
- Control del paisatge natural i de l'escena urbana (...)

2.5.2 Sectorials

MEDI NATURAL I URBÀ

- Protecció, defensa i conservació del litoral
- **Evitar la urbanització intensiva a les zones pròximes al litoral**
- Facilitar l'accés públic al litoral mantenint una àmplia banda de protecció on només es permetin equipaments públics
- **Protecció i defensa de les feixes per ser un ecosistema fràgil, compatibilitzant-ho amb els seus restants funcions urbanes i territorials (...)**
- Millora de les condicions del patrimoni històric - artístic no només des del punt de vista cultural sinó també, econòmic i com a recurs turístic (...)

2.5.4 Singulars

PROTECCIÓ DEL MEDI NATURAL I GRANS PARCS

■ **FEIXES ES PRAT DE VILA**

- **Utilització com a espai lliure d'ús públic compatibilitzant-lo amb els valors que en el seu moment van conduir a la declaració com BIC.**
- **Aconseguir el màxim davant d'espai lliure cap al port.. (...)**

11.2 El principi del desenvolupament sostenible en la LOUS

Ja en la "Exposició de Motius" de la LOUS s'indica que la llei incorpora un seguit de principis bàsics que han de formar part de qualsevol model que pretengui implementar, en concret el caràcter estructurant del principi de desenvolupament sostenible, sostenibilitat que ha de tenir en compte tres pilars bàsics: l'ambiental, el social i l'econòmic.

El desenvolupament d'aquests principis generals aplicables al planejament municipal es troba en els articles 2 (Activitat urbanística) i 3 (Finalitats i atribucions de l'activitat urbanística). En particular, l'apartat 2n d'aquest últim indica que, en virtut del principi de desenvolupament sostenible, les polítiques públiques han de contribuir, entre altres aspectes, a:

- "(...)b. L'eficàcia de les mesures de conservació i millora de la natura, la flora i la fauna i de la protecció del patrimoni cultural i del paisatge.
- c. La protecció, adequada al seu caràcter, del medi rural i la preservació dels valors del sòl innecessari o no idoni per a atendre les necessitats de transformació urbanística

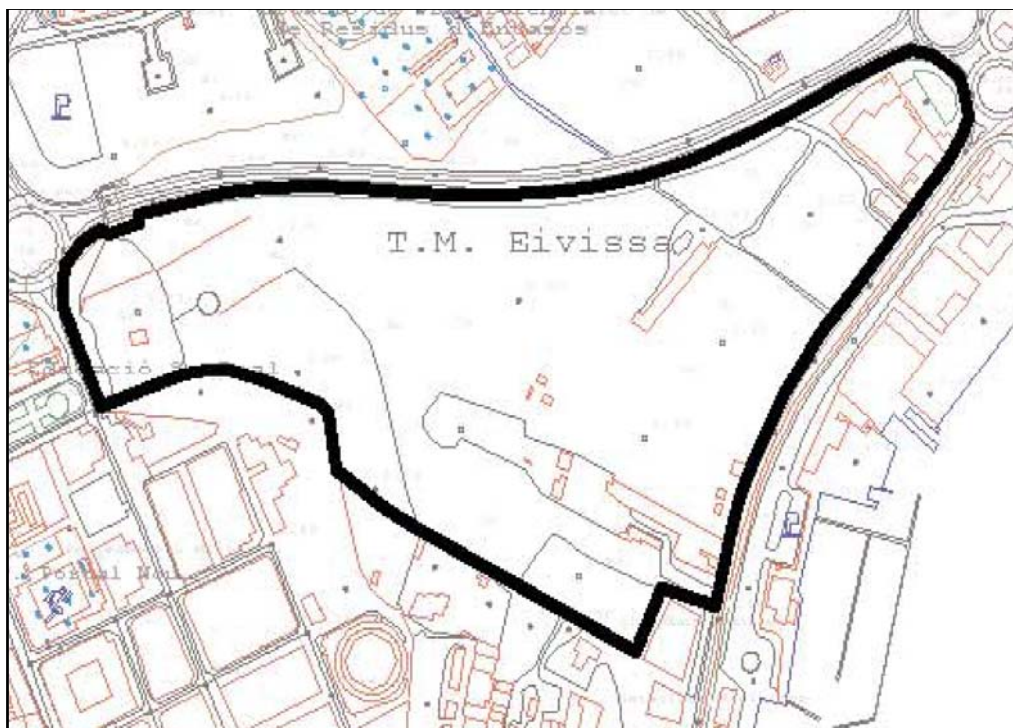
11.3 Sobre el tractament unitari que requereixen les Feixes de Vila

Les **Feixes del Prat de Vila** constitueixen un àmbit unitari i continu que destaca de la resta del seu entorn i que, a nivell de popular, mereixen un topònim propi i específic.

L'àmbit de les Feixes està clarament definit pels tres vials que el limiten físicament (Av. De la PAU, Av. Santa Eulàlia i carretera de Can Murtera). L'única excepció a aquesta delimitació la constitueix el edifici Badia Z, construït el 1967 al nord de la cursa de Can Murtera.



Las Feixes de Vila: un espai rural molt homogeni i amb prou feines transformat on no és fàcil replantejar l'actual diferència de classificació del sòl ja que amb prou feines es correspon amb diferències físiques en el territori (foto aèria de Google Earth, 2008).



Detall de l'Annex C del Decret 1/2007 amb la delimitació de les Feixes de Vila.

Ja en el Decret Llei 1/2007 de 23 de novembre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de normes de protecció d'àrees d'especial valor ambiental per a les Illes Balears (BOIB número 176 EXT., De 24-11-2007) s'identifica físicament un àmbit que s'assembla molt al que la Revisió del PGOU ha establert. Així, l'article 4.b) de l'esmentat Decret Llei ha vingut a establir: "En tot cas, s'haurà de garantir la preservació i el manteniment dels valors ambientals i patrimonials del conjunt denominat ses Feixes, definit gràficament en l'annex C d'aquest Decret Llei." Aquest annex gràfic està recollit a la pàgina 18 del BOIB núm. 176 Ext., de 24/11/2007 i defineix el límit de les Feixes deixant fora del mateix la cursa de Can Murtera i el carrer Joan Castelló, com pot comprovar-se en la còpia adjunta:

Tot això ha comportat la seva delimitació com un sol àmbit territorial. Aquesta base de partida unitària exigeix també un tractament unitari des del planejament. I, de cap manera cal admetre que, a la vista del seu estat actual, les Feixes de Vila siguin un sòl urbanitzat. Abans bé al contrari, **estem clarament davant d'un territori rural, tot just alterat** (puntualment en algun tros petit de la seva perifèria).

11.4 Sobre els valors patrimonials que alberguen les Feixes de Vila i la necessitat de la seva protecció

Encara que no hagi assolit vigència, de l'expedient de declaració de BIC que al seu dia va ser tramitat existeixen còpies diverses en els arxius públics del Consell Insular, Ajuntament, jutjats, etc., fàcilment accessibles a qualsevol persona interessada. Per això és perfectament correcte referir-se als estudis que van informar aquest expedient i no reproduir-los aquí per raons de tipus pràctic, donat el seu volum i extensió. Dels mateixos, es desprèn que les Feixes constitueixen una zona humida d'interès territorial pel que fa a l'ecosistema específic i endèmic que constitueixen, i en aquest sentit s'entén que han de preservar garantint la seva protecció, a l'acollir certa diversitat d'ambients que es reflecteix en una gran varietat de fauna i flora, amb característiques que no es troben en altres ecosistemes, de manera que algunes comunitats i espècies que les habiten són específiques d'aquest espai. D'altra banda, es constaten els valors patrimonials existents al seu interior. En concret, ens referim als següents documents de l'expedient citat del Consell Insular:

fecha	Contenido del documento	autor	título/cargo	folios del expte.
20/11/2000	Borrador de informe sobre el estado de conservación de las Feixes	J. Estarellas Fernández	Técnico de Biodiversidad	13-15
26/04/2001	Descripción y estado de conservación de las Feixes	J. Estarellas Fernández	Técnico de Biodiversidad	37-41
26/04/2001	Historia, descripción y propuesta de declaración BIC	J. Ramon Torres	Técnico de Patrimonio Histórico	42-82
16/01/2003	Modificación de los límites de las Feixes	J. Estarellas Fernández J. Ramon Torres	Técnico de Biodiversidad Técnico de Patrimonio Histórico	1559-1571

És particularment profund i exhaustiu el treball encarregat pel Consell Insular i datat desembre de 2002 titulat "**Assistència tècnica per a la redacció del Pla Especial de Ses Feixes**" i redactat per l'empresa DUNA BALEARS S.L., *Consultors ambientals*.

En el Document d'**Avanç Pla Especial de Protecció de ses Feixes des Prat de Vila** (Ajuntament d'Eivissa, redactat per Carles de la Guàrdia Pérez-Hernández i Angel García de Jalón Lastra, arquitectes, i Juan Manuel Gil Martínez, biòleg ambiental, novembre de 2005) es sintetitza la informació disponible.

El diagnòstic final de l'esmentada *Assistència Tècnica* (apartat 10 del Volum 2) en relació a la qualitat de ecològica, paisatgística i històric-cultural de les diferents unitats d'anàlisi que defineix l'estudi es recull en la següents relacions::

CALIDAD ECOLÓGICA DE LA VEGETACIÓN

QUALITAT MOLT ALTA: *Comunitat de solseres.*

QUALITAT ALTA: *Comunitat de joncs.*

Comunitat mixta de solseres i joncs.

*Comunitat de *Inula chrythmoides*.*

*Vegetació palustre de *Phragmites australis*.*

Vegetació palustre de bova.

Comunitats aquàtiques permanents.

Comunitats aquàtiques temporals o estacionals.

QUALITAT MITJA: *Comunitat de solseres en regeneració*

Vegetació arvense de camps i camins.

QUALITAT BAIXA: *Comunitat de solseres molt degradada.*

Comunitats d'abocadors antics i recents. Vegetació ruderal

Vegetació ornamental, zones residencials.

Zones urbanes, industrials, runams, esplanades.

CALIDAD ECOLÓGICA DE LA FAUNA

QUALITAT MOLT ALTA: *Zones humides permanents i solseres en zones d'interès ornitogeogràfic i amb baixa pressió antròpica.*

Zones humides temporals i vegetació palustre, en zones d'interès ornitogeogràfic i amb baixa pressió antròpica.

QUALITAT ALTA: *Zones humides permanents i solseres, fora de zones d'interès ornitogeogràfic i en zones de baixa pressió antròpica.*

Zones humides temporals i vegetació palustre, fora de zones d'interès ornitogeogràfic i en zones de baixa pressió antròpica.

QUALITAT MITJA: *Zones humides permanents i solseres, fora de zones d'interès ornitogeogràfic i en zones de forta pressió antròpica.*

Zones humides temporals i vegetació palustre, fora de zones d'interès ornitogeogràfic i amb forta pressió antròpica.

Zones de camps amb baixa pressió antròpica.

QUALITAT BAIXA: *Zones urbanes, abocadors.*

CALIDAD ECOLÓGICA DEL MEDIO

QUALITAT ALTA: *Unitat dels canyars*

Unitat del camí de ca na Glaudis

QUALITAT MITJA: *Unitat del camí de can Murtera*

Unitat dels camps de can Murtera

QUALITAT BAIXA : *Unitat des Pratet*

Unitat dels aparcaments municipals

Unitat dels tallers

Unitat del camí de cas Ferró

CALIDAD HISTÓRICO-CULTURAL

QUALITAT ALTA: *Unitat del camí de can Murtera*

Unitat dels canyars

Unitat dels camps de can Murtera

Unitat del camí de ca na Glaudis

QUALITAT MITJA: *Unitat del camí de cas Ferró*

QUALITAT BAIXA : *Unitat des Pratet*

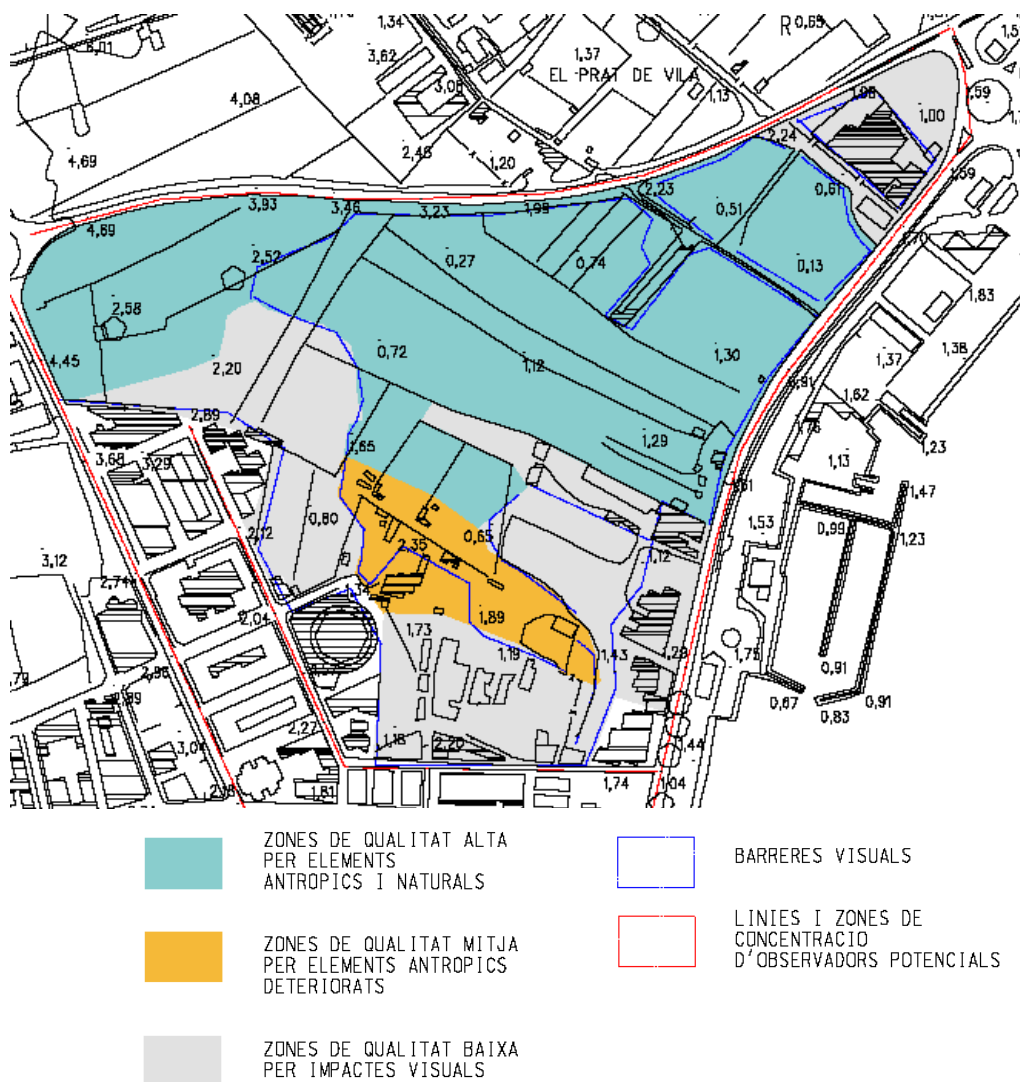
Unitat dels aparcaments municipals

Unitat dels tallers

La recomanació d'intervenció es resumeix a la taula adjunta:

UNITAT	QUALITAT ECOLÒGICA	QUALITAT PAISATGÍSTICA	QUALITAT HISTÒRICA I CULTURAL	DIAGNÒSTIC
Unitat del Camí de Can Murtera	MITJA	MITJA	ALTA	ACTUACIÓ PRIORITÀRIA
Unitat dels canyars	ALTA	ALTA	ALTA	ACTUACIÓ PRIORITÀRIA
Unitat dels aparcaments municipals	BAIXA	BAIXA	BAIXA	ACTUACIÓ NECESSÀRIA
Unitat dels tallers	BAIXA	BAIXA	BAIXA	ACTUACIÓ NECESSÀRIA
Unitat dels camps de Can Murtera	MITJA	MITJA	ALTA	ACTUACIÓ NECESSÀRIA
Unitat del Camí de Ca na Glaudis	ALTA	ALTA	ALTA	ACTUACIÓ URGENT
Unitat del Camí de Cas Ferró	BAIXA	BAIXA	MITJA	ACTUACIÓ NECESSÀRIA

La territorialització aproximada de la valoració anterior s'assenyala en el plànol següent:



Qualitat paisatgística (font: "Assistència tècnica per a la redacció del Pla Especial de Ses Feixes", Consell d'Eivissa i Formentera, desembre de 2002).

En els següents plans (elaborats per l'Avanç de Pla Especial d'acord amb la documentació de l'Assistència Tècnica esmentada) es sintetitza la ubicació dels elements esmentats amb valor patrimonial:



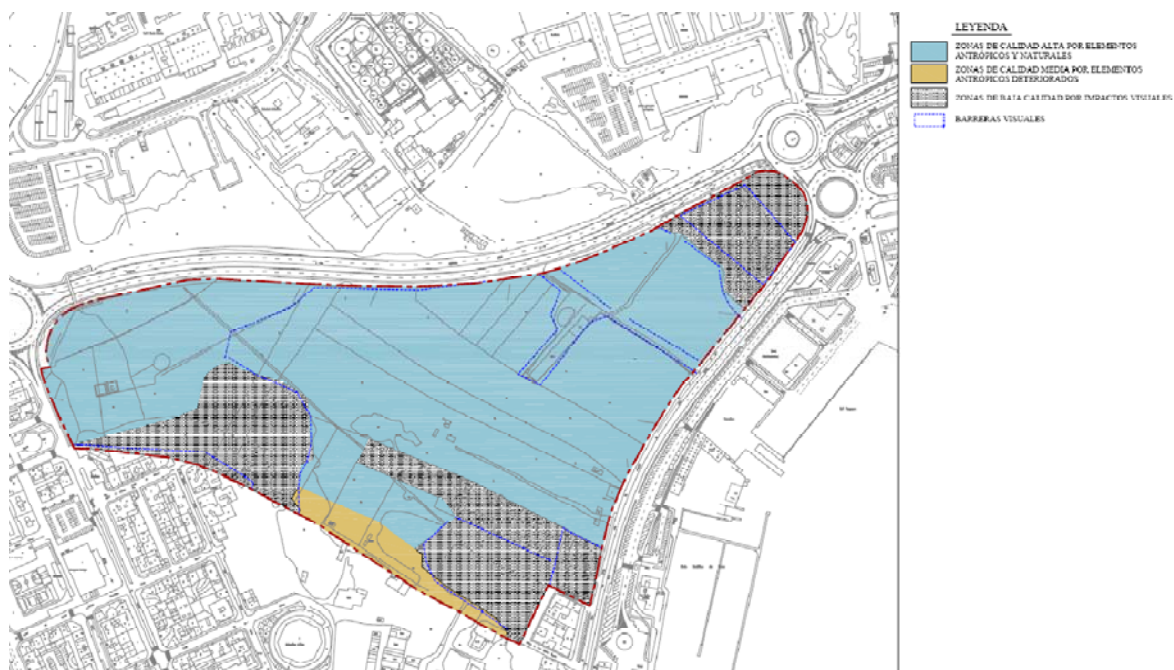
Hidrologia



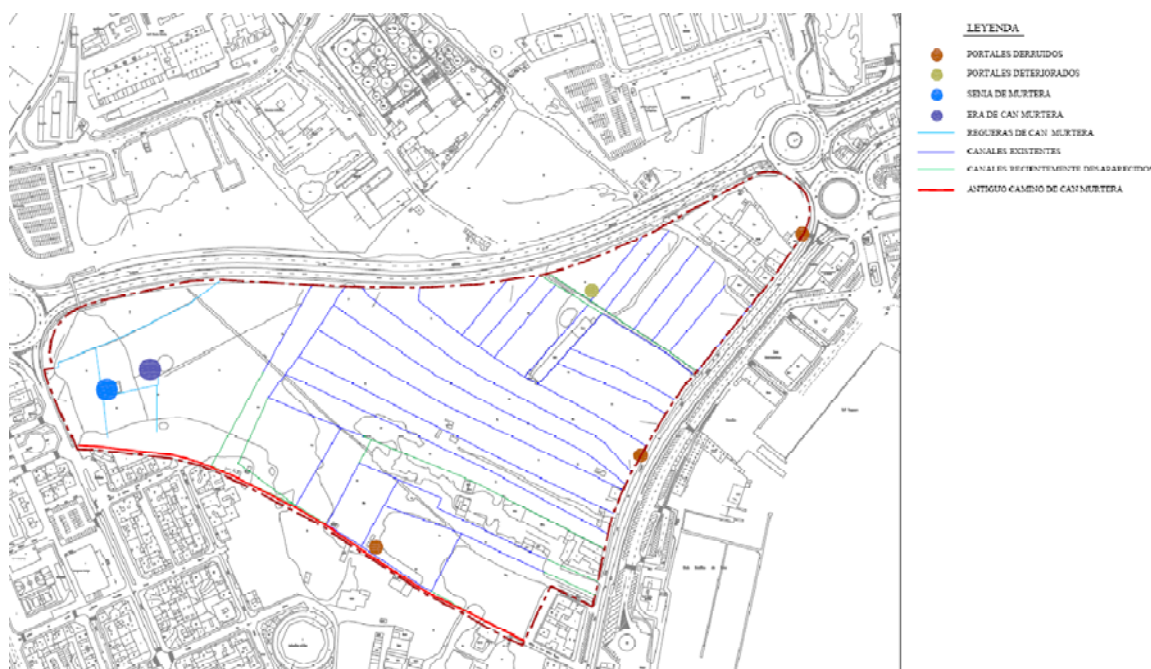
Fauna



Vegetació i usos del sòl



Paisatge



Patrimoni històric

Per la seva banda, el *Decret Llei 1/2007 de 23 de novembre, de mesures cautelars fins a l'aprovació de normes de protecció d'àrees d'especial valor ambiental per a les Illes Balears* (BOIB número 176 EXT., De 24-11-2007) ha vingut a reforçar **el reconeixement de l'existència d'aquests valors ambientals i patrimonials de les Feixes, ara ja amb rang legal**. Així, l'apartat II de la seva exposició de motius és taxatiu i clar en la valoració que la llei fa de les Feixes:

*"Finalment, l'article 4 d'aquest Decret Llei suspèn els efectes edificatoris de dues zones determinades dels municipis de Palma i d'Eivissa, per evitar que es puguin dur a terme actes que suposin una transformació sensible de la realitat física i biològica d'aquests terrenys que puguin fer impossible o dificultar de forma important la consecució dels **valors superiors d'aquestes àrees**, els quals han de protegir-se en benefici d'un desenvolupament sostenible, per la qual cosa també es disposa que es tramitin les normes corresponents per protegir definitivament els valors naturals d'aquestes àrees*

Novament, en l'apartat III de l'exposició de motius, la urgència i necessitat de dictar mesures cautelars de suspensió del procés de transformació urbanística es justifica en la necessitat de **"evitar actuacions particulars edificatòries que poguessin significar la pèrdua dels seus valors ambientals"**.

El citat article 4.b) del Decret Llei estableix la suspensió del planejament urbanístic a::

*"b) Els àmbits denominats UA 8 i UA 12, Ses Feixes de la ciutat d'Eivissa, fins a l'aprovació de la revisió o modificació del Pla General d'Ordenació Urbana d'Eivissa. En tot cas, s'haurà de garantir la preservació i el manteniment dels **valors ambientals i patrimonials del conjunt denominat Ses Feixes, definit gràficament en l'annex C d'aquest Decret Llei.**"*

La necessitat de preservar els valors patrimonials està àmpliament assumida per la societat. Ja en l'exposició de motius de la *Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial* disposa:

"La preocupació per aconseguir un desenvolupament sostenible que procuri el benestar de la població i la preservació dels recursos naturals ja era present en l'any 1987, quan el Parlament de les Illes Balears va aprovar la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació Territorial de les Illes Balears "

"... La intensa activitat econòmica i social que es desenvolupa sobre el fràgil i limitat territori de les nostres illes fa necessari que totes les administracions públiques hagin d'intervenir d'una manera decisiva. Així doncs, correspon a l'Administració intentar obtenir el màxim benestar de la població i compatibilitzar-ho amb la preservació dels valors mediambientals".

Des dels inicis del segle XXI, els màxims òrgans de representació ciutadana i de govern de la Unió Europea han dictat una sèrie de resolucions que mostren l'existència d'una necessitat ineludible d'incloure les temàtiques mediambientals i d'ordenació del territori sobre les decisions que es prenguin en el camp de l'urbanisme, és a dir, sobre les decisions que obren la via per urbanitzar i edificar en llocs que fins aquell moment no es trobaven afectats per la mà de l'home o en els quals l'antropització s'havia limitat a l'aprofitament rural del territori.

Un d'aquests puntals d'aquest canvi d'enfocament és la Comunicació de la Comissió al Consell al Parlament Europeu, al Comitè Econòmic i Social i al Comitè de les Regions, de 24 de gener de 2001, sobre el *Sisè programa d'acció de la Comunitat Europea* en matèria de medi ambient "*Medi ambient 2010: el futur és a les nostres mans*". El Sisè programa d'acció en matèria de medi ambient disposa:

"... La Comunicació proposa cinc eixos prioritaris d'acció estratègica: millorar l'aplicació de la legislació en vigor, integrar el medi ambient en altres polítiques, col·laborar amb el mercat, implicar els ciutadans i modificar els seus comportaments i tenir en compte el medi ambient en les decisions relatives a l'ordenament i gestió del territori. Per a cada un d'aquests eixos es proposen accions específiques".

"... Per tal de tenir en compte el medi ambient en la gestió i ordenació del territori, es proposen les següents accions: publicar una comunicació sobre la importància de la integració del medi ambient en la gestió i ordenament del territori (...) difondre les millors pràctiques i fomentar l'intercanvi d'experiències relatives a la planificació sostenible, inclosa la de l'espai urbà. integrar la planificació sostenible en la política regional comunitària".

Cal citar també les Comunicacions de la Comissió de 11 de febrer de 2004 i de 11 de gener de 2006, sobre una Estratègia temàtica per al medi ambient urbà:

"... Urbanisme sostenible. L'urbanisme es refereix a les pautes i al tipus d'ús del sòl imperants a les zones urbanes. D'entre els problemes relacionats amb aquest tema la Comissió destaca alguns, com ara l'expansió urbana (creixement de les ciutats cap a les zones rurals limítrofes), amb la creació d'habitatges de baixa densitat i l'augment dels problemes de transport".

"... Les principals mesures previstes per l'estratègia són: la publicació d'orientacions relatives a la integració de les qüestions mediambientals en les polítiques urbanes".

"... Així, es veuen implicades (...) la protecció de la natura i la biodiversitat (reducció de l'expansió de les ciutats (...)) la utilització sostenible dels recursos naturals".

Aquestes disposicions tenen el valor de constituir l'atmosfera en la qual han de respirar i de la qual han de prendre perspectives i angles d'acció tots els poders públics de la Unió Europea, qualsevol que sigui el seu àmbit territorial d'acció, quan disposin de competències sobre el planejament i la gestió del territori.

11.5 Sobre la dotació de serveis urbanístics existent en las Feixes de Vila

En ser els vials que envolten les Feixes de Vila vials estructurants del sistema general viari (Av. De la Pau, Av. Santa Eulàlia), és normal i lògic que alberguen les xarxes principals de serveis urbanístics. Aquestes infraestructures han estat dissenyades per articular convenientment les grans xarxes de servei de la ciutat però, per la seva concepció i configuració física i tècnica, no són aptes per donar servei al detall a parcel·les individuals. És a dir, no es poden connectar directament les petites preses individuals que els solars necessiten, sinó que amb caràcter previ s'ha de procedir a l'execució de les xarxes de segon nivell mitjançant el corresponent procés d'urbanització, tal com està previst en la legislació urbanística (transformació física i jurídica del sòl per poder acollir usos urbans). Així doncs, els serveis que recorren per l'Avinguda Santa Eulàlia no tenen "les característiques adequades per a l'ús del sòl" urbà (art. 25.2 LOUS), sinó que, en tot cas, corresponen al servei del port i dels sòls urbans situats més a l'est (Passeig Marítim, Av. 8 d'Agost, etc.).

Aquestes infraestructures pertanyen al nivell més general o primari de dotació de serveis i tècnicament no estan pensades ni preparades per donar servei individualitzat (i això amb independència que en algun cas particular les condicions físiques d'alguna de les xarxes ho permetessin).

Així, les xarxes elèctriques de mitja tensió requereixen la prèvia transformació del voltatge mitjançant la instal·lació dels corresponents centres de transformació. El mateix passa amb la xarxa d'impulsió d'aigües fecals (a pressió) que discorre per l'Avinguda Santa Eulàlia, a la qual és impossible connectar-se, ja que les escomeses individuals s'han de fer a la xarxa de sanejament per gravetat. A nivell d'accés rodat, cal la prèvia execució de les voreres adequades, però per la part de l'Av. De la Pau ni tan sols això és possible, al tractar-se d'una via que té els accessos restringits, doncs va ser executada per l'Administració pública com cinturó de ronda, no com un carrer més de la ciutat.

La DA 7ª LOUS, en el seu apartat 6è, deixa clar que "el simple fet que el terreny confronti amb carreteres i vies de connexió interlocal o amb vies que delimiten el sòl urbà no comportarà que el terreny constitueixi o tingui la condició de sòl urbà".

En definitiva i com a conclusió, cal constatar que, **falten els serveis bàsics que exigeix l'article 25 de la LOUS**. En particular:

- * El cas més clar és el de la xarxa de sanejament: d'acord amb les dades actuals del concessionari Aqualia, **no hi ha xarxa de sanejament per gravetat** en l'Av. Santa Eulàlia ni en l'Av. De la Pau, per la qual cosa no és possible connectar cap abocament d'aigües negres.
- * **No existeix xarxa d'evacuació d'aigües pluvials.**
- * **No hi ha xarxa subministrament d'aigua potable**, ja que la conducció general de Ø160 mm no és apta per a escomeses individuals en la pràctica i, per tant, als efectes de dotació de serveis.
- * **No hi ha xarxa de subministrament elèctric en baixa tensió** com a tal en l'Av. Santa Eulàlia -d'acord amb els plànols actuals de GESA-, sinó tan sols algunes esteses aèries parcials que donen servei estrictament a alguns particulars i no són ampliables.
- * **No hi ha encintat de voreres** per la part que dóna a les Feixes, de manera que incompleix l'article 1.1.a), ja que no pot considerar-se que aquesta xarxa viària posseeixi "un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal", ja que no pot ser usada pels vianants.

11.6 Sobre el valor paisatgístic de las Feixes de Vila i la obligació legal de preservar-lo

Un dels principals valors de les Feixes de Vila és la seva importància paisatgística, tant com a prolongació de l'espai marí cap al medi terrestre i marc no edificat del fons del port, com el seu fonamental relació visual amb la ciutat històrica (Dalt Vila), a la que ve servint de referència des de la seva fundació. En la percepció visual del promontori de Dalt Vila juga un paper bàsic el caràcter pla dels camps que la circumdaven, sense obstacles visuals entre els dos, dels quals les Feixes són l'última resta proper a la ciutat històrica. Aquesta proximitat accentua encara més el seu valor paisatgístic. Doncs bé, òbviament, edificar les Feixes faria desaparèixer aquestes relacions visuals, i el paisatge de la ciutat perdria aquesta singularitat ancestral.

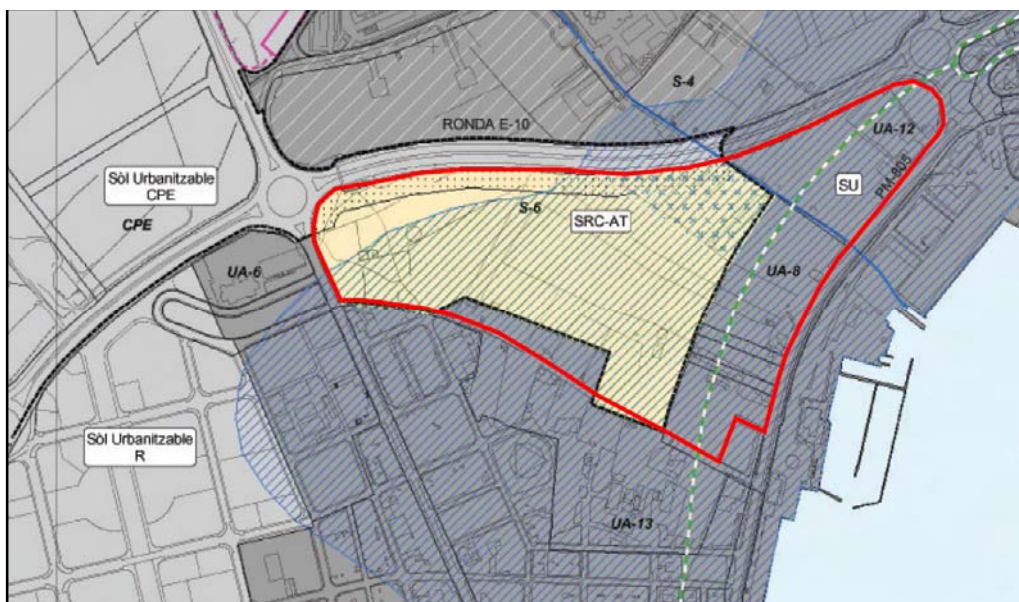
Aquesta preservació del paisatge "en els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques" és, des del TRLS 1976 (article 73), un mandat legal i una norma d'aplicació directa. El recent RDL 7/2015 (article 20.2) manté aquesta llarga tradició de la legislació del sòl espanyola, amb una redacció molt semblant a la de 1976:

«2. Les instal·lacions, construccions i edificacions hauran d'adaptar-se, en el bàsic, a l'ambient en què estiguin situades, i a tal efecte, en els llocs de paisatge obert i natural, sigui rural o marítim, o en les perspectives que ofereixin els conjunts urbans de característiques historicoartístiques, típics o tradicionals, i als voltants de les carreteres i camins de trajecte pintoresc, no es permetrà que la situació, massa, altura dels edificis, murs i tancaments, o la instal·lació d'altres elements, limiti el camp visual per contemplar les bel·leses naturals, trenqui l'harmonia del paisatge o desfiguri la perspectiva pròpia del mateix. »



11.7 Sobre la consideració de sòl rústic que les Feixes mereixen en la Revisió del Pla General

Cal ressaltar que la classificació de sòl rústic és precisament la que ja tenen en el planejament vigent la major part de les Feixes de Vila (gairebé les 2/3 parts):



Detall del pla J2-2 de l'Adaptació de PGOU a les DOT (2005): el 63 % de la superfície de les Feixes ja es sòl rústic.

No obstant això, des del punt de vista físic, no hi ha diferència entre la part urbana i la rústica -més enllà d'alguna casuística merament puntualment, trobant-nos davant un àmbit continu que destaca de la resta del seu entorn i que, a nivell de popular, mereix un topònim propi i específic (**Feixes del Prat de Vila**).

És cert que l'apartat 2.1 de l'Annex I del PTI d'Eivissa permet que el PGOU prevegi usos urbans a les Feixes de Vila, a condició de compatibilitzar-los amb la preservació dels valors ecològics i etnològics existents:

1.1 Ámbitos de suelo urbano incluidos en las unidades de actuación UA-8, UA-12 y UA-13: La ordenación que sobre los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general, compatibilizará las posibilidades de desarrollo urbanístico con la preservación de los valores ecológicos y etnológicos existentes en dichos ámbitos.

Ara bé, a ningú se li escapa que els usos urbans edificatoris impliquen la paral·lela destrucció del sòl que ocupen, uns sòls que en si mateix són producte de segles de cultiu agrícola, a la vegada que alteren irremeiablement el paisatge secular lliure d'edificacions, el soseïllament, el drenatge, la tranquil·litat rural de les Feixes, etc. **No és possible conservar les Feixes i edificar-hi.** És precisament aquesta impossibilitat de compatibilització d'usos la que porta a la Revisió del PGOU a la decisió de **que tot l'àmbit sigui destinat a zona verda pública, ús que sí que permet la preservació dels valors patrimonials al·ludits mitjançant un projecte de rehabilitació adequat.** Aquest àmbit està clarament definit pels tres vials que el limiten físicament (Av. De la PAU, Av. Santa Eulàlia i carrera de Can Murtera).

Tan sols fora de l'àmbit anterior, al sud de la cursa de Can Murtera -en terrenys de la UA 13, actualment UA És Pratet-, i aprofitant una zona on ja les feixes han desaparegut, és possible compatibilitzar la preservació de les Feixes amb la necessitat de la ciutat de completar i rematar la trama urbana confrontant, per definir un front urbà coherent amb el futur parc públic rústic. Es tracta d'una zona ja apantallada per l'edificació existent a la primera línia de l'Av. De Santa Eulàlia, de manera que el front marítim de les Feixes no es veu afectat. A més, aquesta zona no està afectada per la delimitació de l'article 4.b) del Decret Llei 1/2007. La definició d'aquesta façana urbana és també necessària per a les Feixes, tant des del punt de vista de la concepció unitària d'aquesta peça territorial, com de la seva percepció sociològica com una unitat

envoltada de vials públics que garanteixen la seva accessibilitat, i faciliten el seu manteniment i control.

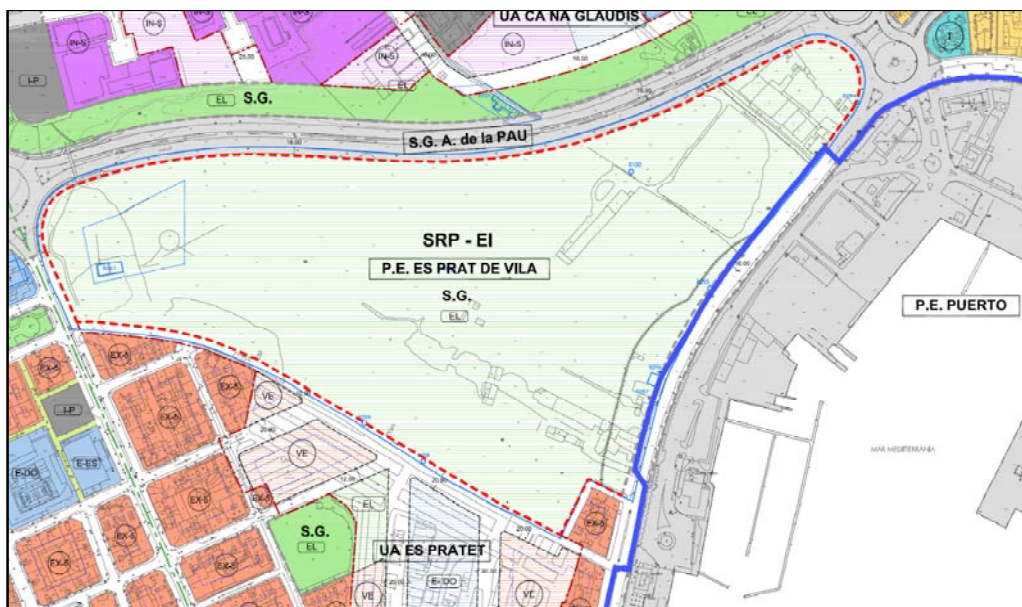
En el mateix sentit es pronuncia l'article 21.2.a) del Reial Decret Legislatiu 7/2015, de 30 d'octubre, pel qual s'aprova el text refós de la Llei de Sòl i Rehabilitació Urbana, que disposa que:

"2. Està en la situació de sòl rural:

a) En tot cas, el sòl preservat per l'ordenació territorial i urbanística de la seva transformació mitjançant la urbanització, que haurà d'incloure, com a mínim, els terrenys exclosos d'aquesta transformació per la legislació de protecció o policia del domini públic, de la naturalesa o del patrimoni cultural, els que hagin de quedar subjectes a aquest protecció d'acord amb l'ordenació territorial i urbanística pels valors en ells concurrents, fins i tot els ecològics, agrícoles, ramaders, forestals i paisatgístics, així com aquells amb riscos naturals o tecnològics, inclosos els de inundació o d'altres accidents greus, i tots els altres prevegi la legislació d'ordenació territorial o urbanística."

Per tant, de la regla de l'anterior article 21.2.a) es desprèn que la decisió de classificar com a sòl rústic els terrenys portadors d'aquests valors correspon a l'Administració, en concret, a la titular de la competència en redactar el planejament urbanístic, on en l'exercici d'una potestat discrecional, pot preservar del procés de desenvolupament urbà aquells terrenys que considera inadequats en constatar que en els mateixos concorren valors ambientals que els fan dignes de conservació. En el cas de les Feixes, aquesta constatació dels valors i la seva necessària conservació ve imposada al planificador pel Decret Llei de la CAIB 1/2007 (article 4.b).

Una altra consideració d'índole territorial és **la constatació que les Feixes "limiten amb el mar", és a dir, formen part del front costaner.** En aquesta zona de la façana marítima de la ciutat es conserva encara avui en dia i malgrat les transformacions portuàries una continuitat mar - territori rural que cal conservar per a les generacions futures en aplicació dels objectius de la Revisió del PGOU.



Detall del plànol O.3.9 de la Revisió del PGOU en el que s'ha ressaltat en blau la delimitació de la zona marítime-terrestre (ZMT.) Les Feixes limiten amb ella en la pràctica totalitat del seu front marítim.



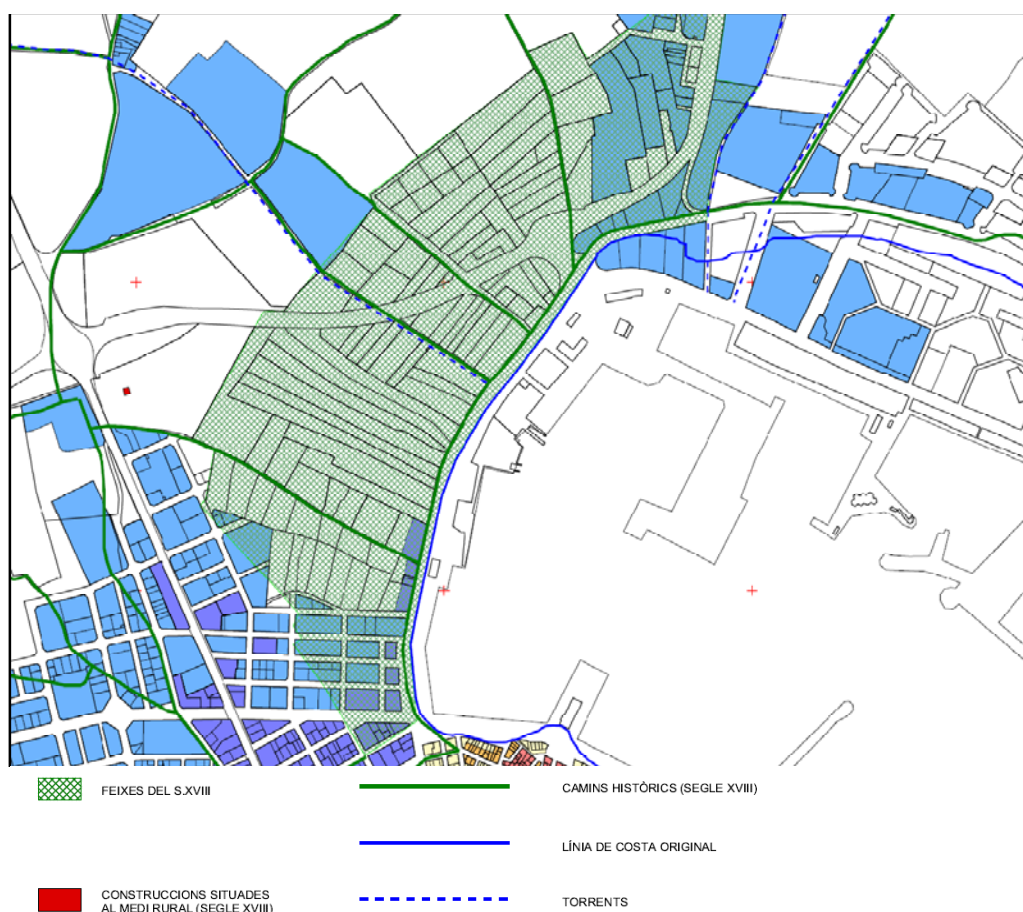
Històricament, les Feixes eren confrontants amb el mar (foto de Narcís Puget, 1907).



Las Feixes a principis del segle XI: detall de la actual Avinguda Santa Eulàlia a manera de passeig marítim (foto de Narcís Puget).

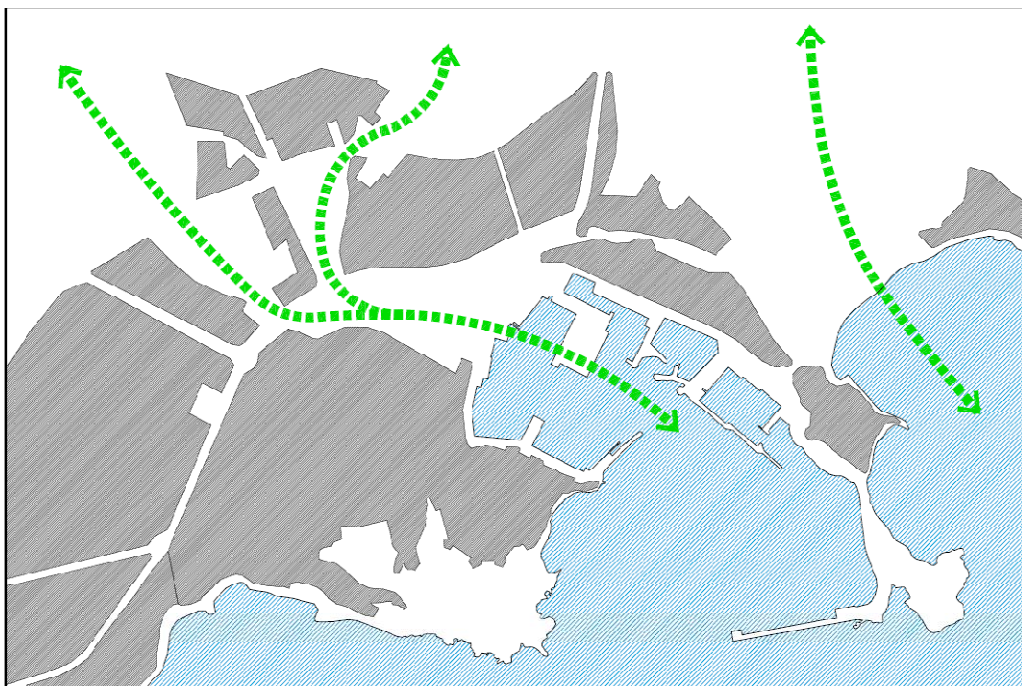


El front de les Feixes amb el domini públic marítim-terrestre en una foto aèria obliqua.



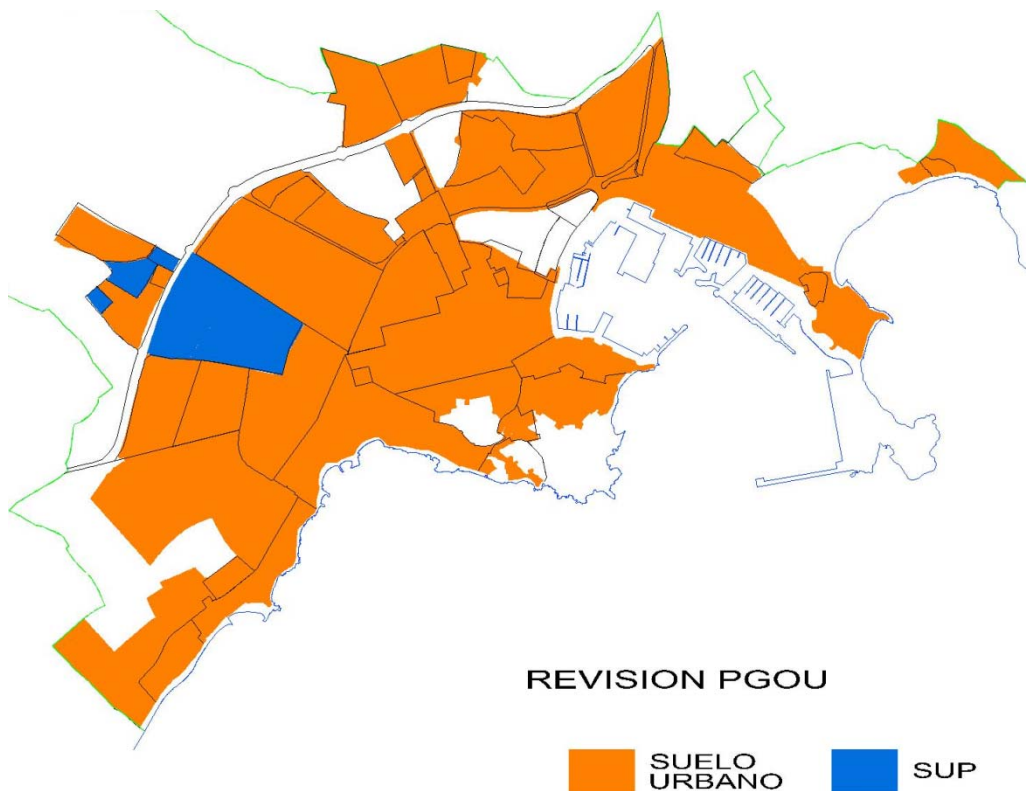
Detall del plànol de Evolució territorial i urbana de la Informació Urbanística de la Revisió del PGOU. Tot i que les Feixes de Vila han perdut la meitat de la superfície original conserven gran part del seu front marí.

Una altra consideració d'ordenació territorial basada en les oportunitats que presenta en estat actual, el constitueix l'estratègia de la Revisió del PGOU en relació a la preservació dels últims fronts costaners no edificats del municipi. En el pla sinòptic següent es pot comprovar la situació de les Feixes dins de l'estratègia territorial de la Revisió del PGOU. Tant les Feixes de Vila com les del Prat de ses Monges **són sòls buits limítrofs amb el mar**, formen realment part del front costaner del municipi en el qual encara avui dia el sòl rústic es treu el cap a la mar.



L'esquema del model territorial que informa la proposta estratègica de la Revisió del PGOU: una lectura sinòptica de la relació de buit-ple resultant en la qual les Feixes (tant les de Vila com les de Ses Monges) s'incardinen com a peces fonamentals dels corredors que uneixen el mar amb el medi rural terrestre.

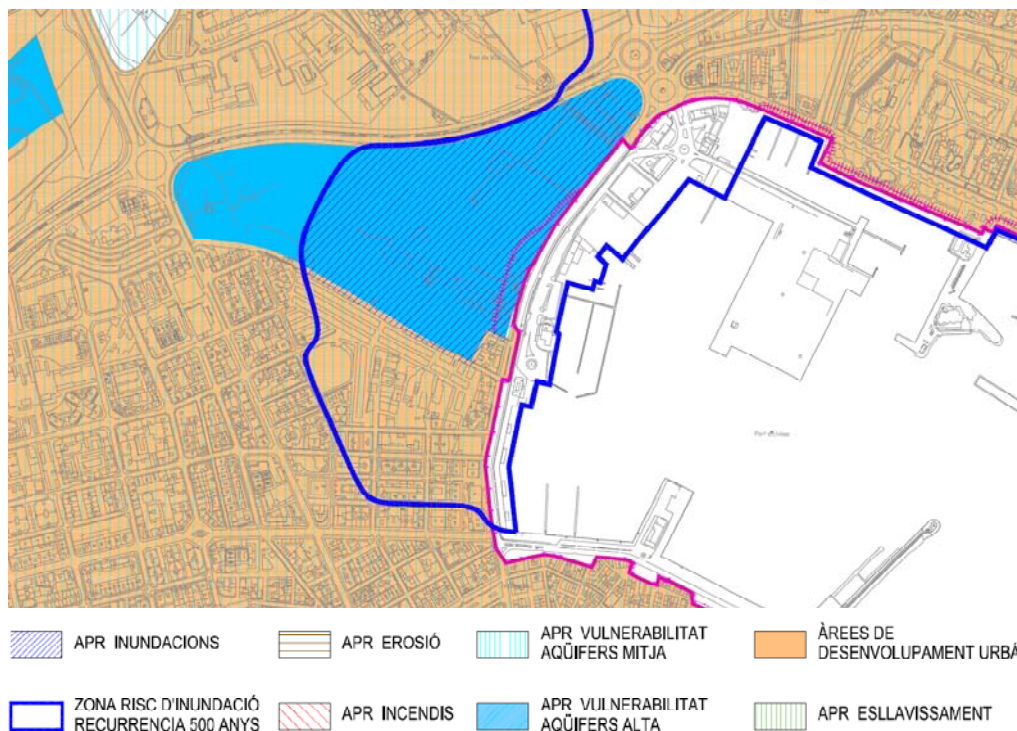
En el següent esquema de la classificació del sòl de la Revisió del PGOU se pot observar **la continuïtat no urbana que representen les Feixes amb la rada del port d'Eivissa:**



A part d'això, **les Feixes estan exposades a alguns riscos ambientals, propis de la seva condició rural i de la seva baixa cota alimètrica** (producte del seu origen geològic com con de dejecció de les conques hidrològiques dels torrents veïns), ja que

la pràctica totalitat del seu àmbit està afectat pel risc d'inundació, en particular tot el seu front marítim. El risc d'inundació per avingudes augmenta amb els anys, segons es va urbanitzant el territori aigües amunt (sobretot en els municipis limítrofs de Santa Eulària i Sant Antoni), modificant el vessament natural del sòl i la seva velocitat d'evacuació.

La constatació d'aquest risc d'inundació és una raó de pes per evitar la seva destinació per a usos urbans i molt menys per a edificació, motiu que se suma a tots els anteriors per demostrar la idoneïtat de la consideració de sòl rústic no edificable que la Revisió del PGOU assigna a les Feixes. També és destacable el seu risc de vulnerabilitat dels aquífers subterranis.



Detall del Plànol 0.7 (Àrees de prevenció de riscos) de la Revisió del PGOU.

En definitiva, les Feixes:

- constitueixen en l'actualitat un sòl no transformat de caràcter fonamental i radicalment rural;
- posseeixen valors ecològics, paisatgístics, històrics i culturals d'interès la qual existència està àmpliament comprovada i documentada i la conservació és incompatible amb la seva urbanització i edificació;
- tenen una posició limítrofa amb el mar, la qual configuració actual no edificada és en si mateixa un gran valor paisatgístic i ambiental, incompatible amb la seva edificació;
- estan subjectes a clars i immediats riscos d'inundació incompatibles amb la seguretat i salubritat de la població; i

- e) el Pla General pretén mantenir l'actual caràcter rural de les Feixes per les seves característiques específiques dins la seva estructura territorial i urbana.

El resultat i conclusió de tot això és que, per la seva pròpia realitat i la ubicació, com terrenys són inadequats per complir les destinacions urbanístics propis del sòl susceptible de ser urbanitzat i edificat, per la qual cosa s'han de preservar de la seva transformació com a àrea de desenvolupament urbà, classificant-los consegüentment com a sòl rústic.

11.8 Sobre la motivació municipal per destinar els terrenys al sistema general d'espais lliures públics de la ciutat

De tot el que antecedeix, es dedueix que els terrenys que componen les Feixes de Vila:

- 1) posseeixen un alt nivell de valors ecològics, paisatgístics, històrics i culturals àmpliament comprovats i documentats;
- 2) posseeixen un alt valor paisatgístic i de posició per la seva proximitat o contigüitat amb la ciutat històrica, l'eixample, el port i la façana marítima;
- 3) en no estar urbanitzats ni edificats, ofereixen una gran oportunitat a la ciutat per mantenir-los lliures i amb la mateixa configuració secular; i
- 4) per la seva baixa cota altimètrica, la seva posició a la zona més baixa de la plana de sedimentació de la conca hidrogràfica, tocant a la mar, i la seva composició litològica, constitueixen una zona amb risc alt d'inundació, de difícil i costosa fonamentació, i de difícil drenatge, tot això molt poc aconsellable per a usos urbans i residencials. Així, les Feixes es troben recollides com a zona sensible "per eutrofització" en el Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB número 76, de 29-05-2003).

De tot això es dedueix que qualificar-los com a **espai lliure d'ús i domini públic** és la millor manera de:

- Conservar per al futur de la ciutat els seus valors ecològics, paisatgístics, històrics i culturals.
- Posar a disposició de la ciutat un ampli i cèntric parc que compatibilitzi l'ús públic amb la conservació d'aquests valors naturals i patrimonials.

12. RESULTADO DELS TRÀMITS DE PARTICIPACIÓ PÚBLICA

12.1 Resum de la tramitació administrativa de la Revisió del Pla General

Abans de donar inici als treballs de la present Revisió del PGOU d'Eivissa, van tenir lloc dos fets:

- 03.02.2015** **Sentència del Tribunal Suprem anul·lant** l'Acord de la CIOTUPHA del Consell Insular d'Eivissa, de data 4 d'agost de 2009, pel qual es va aprovar definitivament la Revisió del PGOU d'Eivissa.
- 26.03.2015 Publicació al BOIB de les normes urbanístiques i plànols d'ordenació del PGOU d'Eivissa aprovat definitivament el 10/12/1987.

Posteriorment, la tramitació administrativa de la Revisió del Pla General ha seguit els següents passos:

- 10.04.2015 Suspensió cautelar de llicències durant un any, excepte en els àmbits dels PEPRI Sa Penya i Dalt Vila, actuacions públiques i HPO
Publicat al BOIB 18/04/2015.
- 21.05.2015 Aixecament parcial de la suspensió cautelar de llicències per a modernització d'establiments turístics que no incrementin la seva alçada, legalitzacions extraordinàries en sòl rústic (DT^a 10^a LOUS), obres de manteniment en edificis catalogats i agrupació de parcel·les.
Publicat al BOIB 02/06/2015.
- 21.05.2015** **Aprobació de l'Avanç de la Revisió del PGOU**
Publicat al BOIB 02/06/2015.
Exposició pública del Avanç (duració un mes). Es van presentar 82 suggeriments.
- 14.06.2016** **Aprovació Inicial de la Revisió del PGOU**
Publicat en el BOIB 21/04/2016.
Exposició pública de la Revisió (duració un mes i mig). Es presentaren 198 al·legacions.

12.2 Resultat de l'Avanç de la Revisió del Pla General (juny-juliol 2015)

La finalitat de l'exposició pública de l'Avanç és fonamentalment diferent de la de l'Aprovació Inicial: tracta de fixar l'interès i la participació en les grans opcions del planejament, en la concreció dels seus objectius i en la conveniència dels instruments preparats per a la seva execució. Es convida a la ciutadania i a les institucions a expressar les seves opinions sobre aquestes qüestions, els seus desitjos sobre el desenvolupament de la seva ciutat, els seus suggeriments, les seves propostes alternatives o complementàries, les seves crítiques o correccions, i sobretot, la seva

aportació al debat col·lectiu ciutadà, que és la forma adequada de contribuir positivament a la definitiva correcció i racionalitat del Pla.

L'exposició pública de l'Avanç va tractar conseqüentment de fixar la discussió no en temes puntuals concrets de drets particulars, sinó fonamentalment en els aspectes globals enunciats en els objectius i en l'adequació de les solucions proposades per a la seva consecució. Es van presentar 82 escrits de suggeriments que han estat estudiats per l'equip redactor de la Revisió:

ORDRE	R.G.E.	DATA	INTERESSAT
1	15695	23.06.2015	María Palau Serra y José Ramón Planells Palau en rep.Rafael Frutos
2	15705	23.06.2015	Juan Antonio Torres Marí en repr.de Rafael Marí,S.L.
3	15954	25.06.2015	José Serra Riera en repr.de Yovane,SA i Adriova,SL.
4	16000	25.06.2015	Ugo Recchia en repr.de Promociones Urbans Blauvert,SL.
5	16360	01.07.2015	Marta González Menéndez
6	16361	01.07.2015	Guillermo Giménez-Salinas Bombi
7	16364	01.07.2015	Sonia González Menéndez en repr.Marson Ibiza
8	16365	01.07.2015	María del Carmen Menéndez Rodríguez
9	16367	01.07.2015	José María González Sevillano
10	16368	01.07.2015	Luis Acosta Martínez
11	16369	01.07.2015	Sonia González Menéndez
12	16375	01.07.2015	María José Marí Bufí
13	16377	01.07.2015	Vicente Bufí Torres
14	16379	01.07.2015	María Torres Ramón
15	16380	01.07.2015	Juan Tur Cardona
16	16381	01.07.2015	Francisco Javier Bonet Bufí
17	16382	01.07.2015	Eulalia Torres Ramón
18	16384	01.07.2015	Antonio Escandell Torres
19	16385	01.07.2015	Francisco Bufí Torres
20	16408	01.07.2015	Ana Vanesa Jiménez Fernández
21	16427	01.07.2015	Julián Aguilar Sanahuja en repr.Ibiza Publicidad, S.A.
22	16435	01.07.2015	Eulalia Serra Planells
23	16437	01.07.2015	María Serra Planells
24	16449	01.07.2015	Ramon Balanzat Planells
25	16451	01.07.2015	Jaime Balanzat Planells
26	16452	01.07.2015	José Balanzat Planells
27	16479	02.07.2015	Octavio Lliteras Costa en repr.Ibiza S.L.
28	16481	02.07.2015	Vicenta Marí Viñets
29	16482	02.07.2015	Juan Marí Torres
30	16483	02.07.2015	María Elena Viñets
31	16484	02.07.2015	Rosa María Viñets
32	16485	02.07.2015	José Marí Marí
33	16487	02.07.2015	Antonio Luis Marí Ramón
34	16503	02.07.2015	Cristina Marí Parra
35	16512	02.07.2015	M ^a Soledad Sala Costa
36	16514	02.07.2015	Juan José Torres Marí
37	16515	02.07.2015	María Marí Torres
38	16518	02.07.2015	José Torres Marí
39	16528	02.07.2015	María Escandell Tur
40	16529	02.07.2015	Javier Gabriel Palau Escandell en repr.Palau Gestión de la Vivienda
41	16530	02.07.2015	Javier Gabriel Palau Escandell
42	16531	02.07.2015	David Palau Escandell
43	16532	02.07.2015	Miguel Palau Torres
44	16542	02.07.2015	María Esperanza Hernández Rodríguez en repr.Bonet y Palerm SL.
45	16546	02.07.2015	Antonia Prats Bufí
46	16548	02.07.2015	María Prats Bufí
47	16549	02.07.2015	Francisco Tur Serra
48	16551	02.07.2015	Francisco Tur Prats
49	16552	02.07.2015	Marilina Tur Prats
50	16553	02.07.2015	Antonia Riera Juan
51	16554	02.07.2015	Antonia Riera Juan en repr.Sandic SL.
52	16562	02.07.2015	José Jaime Ramón Juan Marí en repr. Junta Compensación UA 13
53	16564	02.07.2015	José Jaime Ramón Juan Marí

54	16565	02.07.2015	Santiago Juan Marí
55	16567	02.07.2015	María Araceli Boned Torres
56	16569	02.07.2015	Carmen Boned Juan
57	16570	02.07.2015	Evelio Boned Torres
58	16574	02.07.2015	Cristina Marí Parra en repr.Juan Marí Marí
59	16575	02.07.2015	Cristina Marí Parra en repr.Angeles Marí Marí
60	16669	03.07.2015	Angel Lázaro López de Andújar en repr.de Ca Na Tona SL.
61	16701	03.07.2015	Jaime Romano Colom en repr.Romano Arquitectos SLPU.
62	16703	03.07.2015	Lorenzo Terrasa Reynés en repr. Agrupación Balear Empresas de Publicidad Exterior.
63	16743	03.07.2015	Juan de Dios Bermejo Campillo
64	16744	03.07.2015	Dolores Agustina Bermejo Campillo
65	16746	06.07.2015	Elena Torres Bonet
66	16747	06.07.2015	Daniel Torres Bonet
67	16749	03.07.2015	Alberto Torres Balanzat
68	16751	03.07.2015	Laura Torres Bonet
69	16753	06.07.2015	Ángel Ernesto Bermejo Campillo
70	16754	06.07.2015	Javier Bermejo Campillo en repr.Multishops,SL.
71	16757	06.07.2015	Javier Bermejo Campillo
72	17012	08.07.2015	Pedro Guasch Cañas en repr.de Margarita Tur Roselló
73	17020	08.07.2015	Juan Planells Ivars en repr. Planells Planells, S.L.
74	17031	08.07.2015	José Juan Bermejo Campillo
75	17032	08.07.2015	Jordi García Lascorz
76	17033	08.07.2015	Ernesto Ramón Fajarnés
77	17035	08.07.2015	Vicente García Usón en repr.Josvic 2002, S.l.
78	17036	08.07.2015	José Torres Bonet
79	17037	08.07.2015	Francisca Tur Cardona y Antonia Tur Cardona en repr.Ases.Unidad
80	17039	08.07.2015	Susana García Lascorz
81	17040	08.07.2015	Vicente Tur Cardona en repr.Asesoría Unidad
82	17178	10.07.2015	Juan Cano García en repr.Vallesdiez, S.L.

Els suggeriments rebuts han estat tinguts en compte en relació a la finalitat de l'exposició pública de l'Avanç, no tant en temes puntuals concrets, sinó en les qüestions relatives al model territorial, objectius i criteris generals de planejament, i les solucions globals proposades.

Tot i això, la major part dels suggeriments es referien a detalls de planejament que només és possible afrontar a partir del Document d'Aprovació Inicial (i molts dels escrits eren repetitius sobre el mateix assumpte).

El resultat del període d'exposició pública ha servit per confirmar en el fonamental els objectius de la Revisió dels quals es desenvolupen en el Document d'Aprovació Inicial.

12.3 Resultat de l'exposició de l'Aprovació Inicial de la Revisió del Pla General (Abril 2016)

L'aprovació inicial del PGOU 2016 va ser acordada pel Ple Municipal en sessió extraordinària de data 14 d'abril de 2016, publicant-se en el Bolletí Oficial de les Illes Balears (Núm. 50 de 21.04.2016).

L'Ajuntament va fer pública una nota informativa respecte a la data d'inici de la exposició, resultant aquesta el 4 de juny de 2016, i sent el període per presentar al·legacions els següents 45 dies hàbils des del dia següent a la seva publicació en el Diari (inclòs aquest), i resultant que la data límit per presentar al·legacions era el 27 de Julio de 2016.

Durant l'exposició pública se han presentat **198** al·legacions, de les quals 36 se presentaren "fora de termini". Malgrat això, s'ha donat resposta a totes les al·legacions, comportant algunes variacions i alteracions no substancials respecte al

model territorial; es a dir, per una banda s'han desestimat aquelles al·legacions contingut de les quals és incompatible amb el model territorial planificat per la seva incompatibilitat amb al sostenibilitat, protecció i qualitat ambiental i urbanística del model planificat; i per una altra banda, s'han introduït millores en la documentació gràfica i escrita que deriven de les al·legacions.

En el document "*Informe de contestaciones y aclaraciones a las alegaciones presentadas en fase de exposición pública de la aprobación inicial de la Revisión del PGOU*" es pot consultar la llista d'al·legacions, amb el seu número, data de presentació, nombre del interessat/s i breu contingut de l'al·legació. Així mateix, conté la decisió o resposta tècnica-jurídica en virtut del model territorial planificat. El seu contingut és extens i conseqüentment no es reproduïx en aquest apartat.

Del resultat de les al·legacions s'han realitzat alteracions de diversa índole i envergadura, resumint-les en les següents:

- Ajust de la delimitació de la UA Can Sant, re-ordenant part de la UA i conseqüentment, ajustant aprofitaments i cessions.
- Correcció d'errates en algunes trames dibuixades.
- Correcció d'errors en algunes alineacions.
- A les zones considerades "Àrees de planejament Incorporat": Recuperar paràmetres d'algunes zones API. Unificar criteri del paràmetre de reculada i separació a l'indar. Incrementar ocupació en Pol 16.
- Completar o complementar articles de les Normes per fer-los més comprensibles: dotació d'aparcaments (art 121), regulació ús turístic en zones EX, EO y T (art 55 y 151), facilitar la implantació d'aparcaments sobre rasant (art 123), aclariment còmput edificabilitat i ocupació en el seu corresponent article, etc...
- Ajustar el sòl urbà al carrer Málaga (carrer urbà), introduint una Unitat d'Actuació "Can Rafal" d'escassa entitat i sense efectes significatius ni substancials al model territorial planificat.
- Eliminar la UA Cas Ferró, sense perdre l'ordenació proposada. No suposa ni classificar ni des-classificar.
- Ajustar l'ordenació de la UA Talamanca: amplada vial i zona verda. No s'alteren els objectius ni finalitats de la Unitat.
- Ajust de l'aprofitament de la UA Sant Francesc.
- Introducció de referència i aclariments a la implantació d'antenes.
- Canvi de qualificació d'una parcel·la del Consell, d'equipament a residencial
- Ajust en algunes fitxes patrimonials: correcció en fitxes portals Ses feixes; eliminació usos comercials en fitxa edifici ebusitana; reconeixement ús casa-convent al Col·legi N^a Sra. Consolación
- Ajust del sòl urbà a la zona del Firal.
- Ajusts de la reserva d'habitatge i cessió d'aprofitaments en determinades unitats d'actuació, atenent al "preu residual del sòl".
- Determinació de la reserva d'HPO en UA Pere Matutes, UA Cas Mut, Pla Parcial Cas Mut i UA Xaloc.

Paral·lelament, la Revisió del Pla General s'envià a determinades administracions per a l'emissió del seu corresponent informe. De totes les administracions consultades es varen rebre el següents informes:

1.- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de data 13 d'abril de 2016, rebut en data 22 d'abril de 2016 amb NRE 9794.

2.- Informe del Ministerio de Fomento de data 13 de Maig de 2016, rebut en data 23 de maig de 2016 amb NRE 13024.

- 3.- Informe del Govern de les Illes Balears - Dir. Gen. de Política industrial de data 25 de Mayo de 2016, rebut en data 2 de juny de 2016 amb NRE 14049.
- 4.- Informe del Govern de les Illes Balears - Dir. Gen. del Desarrollo Tecnológico de data 2 de juny de 2016, rebut en data 9 de juny de 2016 amb NRE 14673.
- 5.- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de data 24 de juny de 2016, rebut en data 1 de juliol de 2016 amb NRE 16632.
- 6.- Acord de la Comisión de Control del PEPRI de data 23 de juny de 2016, rebut en el departament d'Urbanisme en data 7 de juliol de 2016.
- 7.- Informe del Ministerio de Defensa de data 7 de novembre de 2016, rebut en data 17 de novembre de 2016 amb NRE 27668.
- 8.- Escrit del Consell Insular d'Eivissa, rebut en data 12 de juliol de 2016 amb NRE 17535, adjuntant diversos informes de sis departaments: de Territori i Mobilitat, de Medi ambient, Medi rural i Marí, d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esport i Joventut, de Mobilitat, Interior i Medi Ambient, de Secció Infraestructures Viàries i de Presidència i Turisme.
- 9.- Informe del Govern de les Illes Balears - Dir. Gen. De Recursos Hídrics de data 8 de març de 2017, rebut en data 6 d'abril de 2017 amb NRE 7607.

Atenent als informes anteriors, s'ha elaborat document "*Documento de contestación a los informes emitidos por las distintas administraciones relativos a la aprobación inicial de la Revisión del PGOU*" que recull, de forma concisa, la incorporació de les deficiències en la documentació escrita i gràfica de la Revisió, i que a continuació s'exposa de forma simplificada:

- A.- Del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente:
 - S'ha millorat el dibuix sobre la servitud de costes en els plànols d'ordenació.
 - S'ha actualitzat en les NNUU la referència a la Llei sectorial de costes i les seves servituds.
 - Indicació en determinades fitxes de gestió i fitxes patrimonials l'afectació de la servitud de Costes.
- B.- Del Ministerio de Fomento (DGAC):
 - Incorporació en el cos Normatiu (arts 48, 59, 99, 146), Memòria d'Ordenació (apartat 2) i Annexe a la Memòria d'Ordenació, les referències legislatives sectorials requerides.
 - Afegit d'una DA (quarta) a mode de recordatori de la legislació sectorial.
 - Incorporació en algunes fitxes de gestió de la menció a les servituds sectorials.
 - Incorporació com annexa en les NNUU, dels plànols de les servituds aeronàutiques.
- C.- Del Govern Balear (Dir Gen Política Industrial):
 - S'han introduït les referències als Reials Decrets que es mencionaven.
- D.- Del Govern Balear (Dir Gen de Desarrollo Tecnológico):
 - S'aclara que l'Ajuntament ha complert amb la sol·licitud d'informe preceptiu al Ministeri d'Indústria, Energia i Turisme.
- E.- Del Ministerio de Industria, Energía y Turismo:
 - Adaptació del Capítol 5 de les Normes d'Urbanització al RD 1066/2001.

- Ajust de l'art 94 de les NNUU a les observacions del Ministeri.

F.- De l'Acord de la Comissió de Control del PEPRI:

- Ajust de la fitxa de gestió UA "Alt - Retir" en la zona de Sa Penya, incorporant les dades de la Modificació Puntual del PEPRI, aprovada definitivament (BOIB núm 105, 26.08.2017)

G.- De l'Informe del Ministerio de Defensa:

- no es realitza cap canvi.

H.- De l'Escrit del Consell Insular d'Eivissa: Al tractar-se d'un conjunt d'informes de diferents departaments, se considera idoni resumir a continuació la respostes a cadascun d'ells:

H.1.- Del Departament de Territori i Mobilitat:

- Introducció en la Memòria d'Ordenació (Cap 5) i en el plànol O.4, els grans centres generadors de mobilitat.
- Incorporació de les referències al PHIB i el PDS carreteres. S'incorpora a la documentació gràfica la zona de reserva.
- Revisió fitxa de gestió del Pla Especial de Ses Feixes des Prat de Ses Mongues, relatiu a infraestructures públiques.
- Correcció i ajust en arts 54, 60, 141 i 159 de les NNUU
- Afegit en el plànol O.2 la trama APT-Costes a la zona Ses Feixes de Talamanca.
- Re-ordenar la UA Can Bufí Nord, eliminat part de l'espai lliure situat a l'oest (no justificat i inapropiat segons Consell Insular) i crear cessió d'equipament públic d'ús industrial.
- Redacció d'un document "Resum Executiu"

H.2.- Del Departament de Medi ambient, Medi rural i Marí:

- Incorporació de la referència de la Llei agrària en la Memòria d'Ordenació.

H.3.- Del Departament d'Educació, Patrimoni, Cultura, Esport i Joventut

- Extensió de la Zona Arqueològica del municipi.
- Protecció patrimonial de elements en la zona de Can Cantó, creant les seves fitxes

H.4.- Del Departament de Mobilitat, Interior i Medi Ambient

- Menció sobre els cablejats aeris en les fitxes dels àmbits de Ses Feixes.

H.5.- De la Secció d'Infraestructures Viàries

- Afegits en la normativa: nou 95.3, 97.4, 98.2, 102.4, 109.6, 120.3
- Incorporació en el plànol O.4 de la Zona de reserva del PDS de carreteres del Consell.
- Alteració de l'ordenació de UA Can Cantó, com a conseqüència de la zona de reserva del PDS.

H.6.- Del Departament de Presidència i Turisme

- Modificació de la redacció de l'art 55
- Modificació de la redacció de l'art 151

I.- Del Govern Balear (Dir Gen de Recursos Hídrics):

- Millora del plànol O.7, incorporant les zones de Domini Públic hidràulic i les seves zones de protecció. També s'ha incorporat la zona de risc d'inundació a 500 anys.
- Redacció d'un nou art 99

Amb independència de tot l'anterior, al llarg del temps de vigència de l'aprovació inicial s'ha anat interpretant alguns articles i s'han aprovat modificacions puntuals del PGOU1987. Tot això s'introdueix en la Revisió per coherència i sense que suposi alteració substancial de la mateixa:

- Corregir la delimitació de la UA Can Bufí Sud en virtut de la Modificació Puntual del PGOU.
- Completar/aclarir/millorar la redacció dels següents articles: 8, 26, 47, 50, 54, 55, 61, 66, 71, 75, 88, 90, 91, 94, 95, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 109, 110, 121, 122, 123, 159 i introducció de Disposicions (segona i tercera)
- Incorporar la qualificació de les parcel·les dels Sectors 3 y 4 en equipament, en virtut de les seves Modificacions Puntuals.
- Incorporar la delimitació del equipament públic del Polígon 16, Zona 1, en virtut de la Modificació Puntual del corresponent Pla Parcial.
- Millorar algunes definicions del "glossari": altell, intensitat residencial, planta soterrada...
- Incorporar plànols cartogràfics (annexo VI de les NNUU) de delimitació del Conjunt Històric l'any 1969 per al seu millor ús i aplicació.
- Completar compatibilitat d'usos a Zones EO-10 i EO-16, amb l'objectiu de millorar i ampliar les activitats a desenvolupar als locals sense estar vinculats als habitatges.
- Revisar compatibilitat de les zones IN-S, permeten usos d'equipaments més variables i limitant el recreatiu.
- Afegir concepte "Intensitat residencial" en la Disp Addicional 1a.
- Supressió de l'apartat 7è de l'article 159 de les API, per contradicció amb altres articles de les Normes.
- Introducció usos provisionals en l'article 3.
- Aclariment de l'abast de l'Estudi de Detall en la zonificació UF i UF-A (art 160).
- Permetre activitats acadèmiques de centres docents a Espais Lliures adjacents (modificació art 50 i 154).
- Respecte al Polígon 32, permetre agrupacions de parcel·les existents anteriors a la Revisió per disminuir densitat edificatòria (art 161).

13. MEMORIA SOCIAL

13.1 Introducció

La **Memòria Social** del Pla General Municipal (art. 373.3 LOUS) és el document d'avaluació i justificació de les determinacions del Pla relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, i també forma part d'ella una avaluació de l'impacte de l'ordenació urbanística proposada en funció del gènere, així com respecte als col·lectius socials que requereixen atenció específica, com ara les persones immigrants i la gent gran, amb l'objecte que les decisions del planejament, a partir de la informació sobre la realitat social, contribueixin al desenvolupament de la igualtat d'oportunitats entre dones i homes, així com afavorir als altres col·lectius mereixedors de protecció.

Ja en la "Exposició de Motius" de la LOUS s'indica que la llei incorpora un seguit de principis bàsics que han de formar part de qualsevol model que pretengui implementar, en concret el caràcter estructurant del principi de desenvolupament sostenible, sostenibilitat que ha de tenir en compte tres pilars bàsics: l'ambiental, el social i l'econòmic. I són fonamentals per a la correcta convergència d'aquests pilars la transparència i la participació ciutadana.

El concepte legal de **sostenibilitat social** persegueix la finalitat de garantir una qualitat adequada dels serveis, l'accés a un habitatge digne i evitar processos de degradació que posin en perill la cohesió social.

D'acord amb l'article 2.1 de la LOUS l'exercici de les competències urbanístiques ha de garantir, d'acord amb l'interès general, els objectius de millorar la qualitat de vida dels ciutadans i un desenvolupament sostenible, dos objectius estructurants de les polítiques públiques urbanístiques que impliquen:

- * la utilització racional, responsable i solidària dels recursos naturals limitats, entre d'altres, el territori; i
- * L'harmonització dels requeriments de l'economia, l'ocupació, el benestar i la cohesió social, la igualtat d'oportunitats i tracte de dones i homes, els nous usos del temps, la salut, la seguretat de les persones, la cultura, la identitat i el patrimoni, i la protecció del medi ambient, i contribuir a la prevenció i a la reducció de la contaminació.

L'article 3.2.i de la LOUS concreta l'anterior en assenyalar que les polítiques públiques relatives a l'ordenació i usos del sòl han de:

- * Evitar l'especulació del sòl;
- * Garantir la disponibilitat adequada de sòl per a usos, dotacions i equipaments urbans; i
- * Garantir la disponibilitat de sòl per a l'accés a un habitatge digne.

El sòl vinculat a ús residencial està al servei de l'efectivitat del dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat, un domicili lliure d'immissions contaminants i en un entorn segur, saludable i universalment accessible. Així mateix ha d'afavorir la cohesió social mitjançant la regulació de l'ús del sòl de forma que es fomenti la convivència equilibrada de grups socials.

Per la seva banda, l'article 34.3 de la LOUS determina que el Pla General ha de contenir una memòria justificativa de la sostenibilitat social de la proposta. Aquesta

determinació es concreta en l'article 37.3 de la LOUS en definir en què ha de consistir la "**Memòria social**" del Pla General.

13.1.1 Objectius del Pla General sobre sostenibilitat social

En aplicació dels preceptes de la LOUS que desenvolupen el seu principi central de desenvolupament sostenible, pot definir-se el vessant més netament social del mateix, com el concepte legal de **sostenibilitat social**. Aquest concepte abasta aspectes heterogenis el denominador comú pot definir-se com benestar social, de manera que inclou variables com:

- Un desenvolupament socioeconòmic equilibrat i compatible amb la protecció i millora del medi ambient i del patrimoni historicoartístic.
- Una millora de la qualitat de vida dels ciutadans, garantint el seu accés a tota mena d'equipaments i al medi natural.
- Protegir la base econòmica local.
- Defensar l'accés a l'habitatge permanent dels ciutadans del municipi.
- Protegir els espais oberts del municipi de qualsevol utilització que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatgístics.
- Millorar la qualitat ambiental dels espais urbans.
- Assegurar densitats globals que garanteixin la qualitat de vida.

13.1.2 Previsions d'evolució de la població

El sostre poblacional de la Revisió del Pla General en l'horitzó de 15 anys a partir de la seva entrada en vigor s'obté de la suma de tres sumands, el que llança un total de **77.804 habitants**, d'acord amb el quadre següent:

MÀXIMA POBLACIÓ EN 2032	habitants
Evolució de la població	53.281
Actuacions urbanístiques	9.306
Places turístiques	15.217
Total	77.804

D'aquesta capacitat de població, **62.449 habitants** correspondrien a la població resident.

13.1.3 La participació ciutadana: obligació i necessitat

El dret i deure de participar en la presa de decisions s'enquadra avui entre l'obligació legal i l'exigència ciutadana. La participació en la presa de decisions és exigida per la població de forma general. Aquesta demanda és especialment important en els aspectes que tenen relació directa amb la vida dels ciutadans i està íntimament relacionada amb la transparència exigible en la governança dels afers públics.

Existeixen diverses maneres o nivells de participació en funció de la integració dels agents en la presa de decisions:

- * Informació. El document és elaborat i es difon per garantir que pot ser conegut per tots els ciutadans. L'esforç divulgatiu (fer comprensible el document) és necessari.
- * Consulta. Requereix informació i sol ser coincident en el temps. Es convida (de forma passiva o activa) a tots els agents a què manifestin la seva opinió, i puguin presentar al·legacions i / o propostes alternatives. És el cas mínim per a les figures de planejament urbanístic i ordenació del territori.
- * Decisió conjunta. Requereix a més dels punts anteriors, un esforç de treball conjunt. Implica compartir un diagnòstic base. Pacte de les propostes entre els agents.

Criteris per a l'orientació de la participació

- * Necessitat d'informació prèvia
- * Orientació pedagògica. Exposició de la situació
- * Esforç divulgatiu asèptic i clar sobre la matèria, des de les diferents òptiques. Importància dels mitjans de difusió. Visualització de les característiques. Maneres de difusió: web municipal, xarxes socials, etc.
- * Coneixement de l'opinió ciutadana (possibles enquestes d'opinió).
- * Metodologies de participació directa: taules de treball. Compartir el diagnòstic com a base de la presa de decisions. Comprensió de les diferents òptiques, reforçar els aspectes en què s'està d'acord, emfatitzar les conseqüències de les decisions.

Difusió. Exposició pública. Recull d'al·legacions i informes

- * Aquesta fase es correspon amb el procés de participació pública reglat.
- * Els diferents agents s'enfronten al document complet un cop verificat per l'administració competent.
- * Aquest document aprovat inicialment ha de mantenir com a claus tant les orientacions inicials com el diagnòstic per la qual cosa aportarà les solucions concretes i l'estructura de continguts i grau de precisió amb què es vagi a desenvolupar el Pla.
- * De forma simultània es realitzaran els diferents informes sectorials.
- * S'obre la difusió i informació a la totalitat de la ciutadania. Serà necessari realitzar una exposició pública amb una seu concreta en què es pugui consultar la totalitat del document. Aquesta exposició física ha de ser complementada amb una exposició virtual (pàgina web o portal web de difusió) amb la totalitat del document descarregable i facilitant la seva consulta ciutadana.
- * Aquest període ha de ser interpretat com la recopilació de l'opinió amb la proposta concreta i completa. S'ha de facilitar l'articulació positiva de les al·legacions al document per a la seva millora. Per a això es facilitarà la seva presentació formal.

13.2 El problema de l'habitatge a Eivissa

13.2.1 El dret a un habitatge digne i adequat

El dret constitucional a un habitatge digne i adequat (art. 47 Constitució Espanyola de 1978) no arriba per a molts ciutadans espanyols:

"Tots els espanyols tenen dret a gaudir d'un habitatge digne i adequat. Els poders públics han de promoure les condicions necessàries i establiran les normes pertinents per fer efectiu aquest dret, regulant la utilització del sòl d'acord amb l'interès general per impedir l'especulació. La comunitat participarà en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics."

La producció i explotació dels habitatges s'ha deixat en mans de la iniciativa privada i això implica en la pràctica que molts ciutadans queden al marge de l'accés a un habitatge. El mercat en el sistema capitalista té nombroses imperfeccions en l'assignació dels recursos de la societat i el cas de l'habitatge no és un excepció. Corregir aquestes deficiències és responsabilitat dels poders públics i per això disposen del mandat constitucional que emana de l'article 47 citat. D'acord amb això, els poders públics estan obligats a:

- a) promoure les condicions necessàries per fer efectiu el dret a l'habitatge;
- b) establir les normes pertinents per aconseguir aquest objectiu;
- c) regular la utilització del sòl d'acord amb l'interès general;
- d) impedir l'especulació; i
- e) fer participar la comunitat en les plusvàlues que generi l'acció urbanística dels ens públics.

Tot això té expressió -si més parcialment i en l'àmbit de les seves competències- en el Pla General. A la Memòria Social es posa l'accent en el primer dels anteriors mandats constitucionals, tot i que és ben cert que els restants van dirigits en gran mesura a donar suport al primer.

13.2.2 L'antecedent del Pla Municipal per Afavorir l'Accés a l'Habitatge (2007-2011)

Al setembre de 2007 l'Ajuntament d'Eivissa va aprovar un Pla per a construcció d'habitatges protegits. Segons la Memòria del pla l'accés a l'habitatge s'havia convertit ja en un problema vital per a la majoria dels ciutadans, particularment per a les famílies amb rendes mitjanes i baixes, joves i majors de 65 anys. Organismes públics com el Centre d'Investigacions Sociològiques situaven la problemàtica de l'accés a l'habitatge com una de les màximes preocupacions dels ciutadans en aquells moments.

L'Observatori Jove de l'Habitatge destaca que les persones entre 18 i 35 anys destinaven al voltant del 80 per cent dels seus ingressos mensuals a sufragar les despeses de l'habitatge. Aquest mateix organisme advertia que l'edat mitjana d'accés a l'habitatge se situava en els 34 anys.

El 2007 es xifrava el volum de població que gaudia d'habitatge de lloguer en tan sols un 14 per cent.

Es destacava també el preu mitjà de l'habitatge a Eivissa en els anteriors

quatre anys (2002-2006) havia augmentat un 83%, mentre que el poder adquisitiu de les famílies eivissenques havia crescut només un 33 per cent.

Davant aquesta situació el Pla Municipal per a l'Accés a l'Habitatge pretenia abordar una política tenint en compte aquesta doble vessant, el foment de l'activitat privada a través de facilitar la construcció d'habitatges de protecció oficial al municipi d'Eivissa, així com operar directament impulsant i promovent habitatges de titularitat pública.

Les actuacions que es van impulsar a l'empara d'aquest pla van ser 88 habitatges, d'acord amb el següent desglossament:

- * 8 nous habitatges a Dalt Vila, C/ Murada i C/ Santa Cruz (de lloguer)
- * 1 habitatge a Sa Peña, C/ Bonaire
- * 36 habitatges a l'edifici situat al Paseig Abel Matutes (Juan XXIII)
- * 20 habitatges a la parcel·la 15 del polígon 7-8
- * 20 viviendas en la parcel·la 19 del polígon 7-8
- * Rehabilitació de 3 habitatges existents a C/ Alta i Vista Alegre

A la vista de les dades que s'aporten en aquesta Memòria, la xifra d'habitatges promoguts va resultar clarament insuficient.

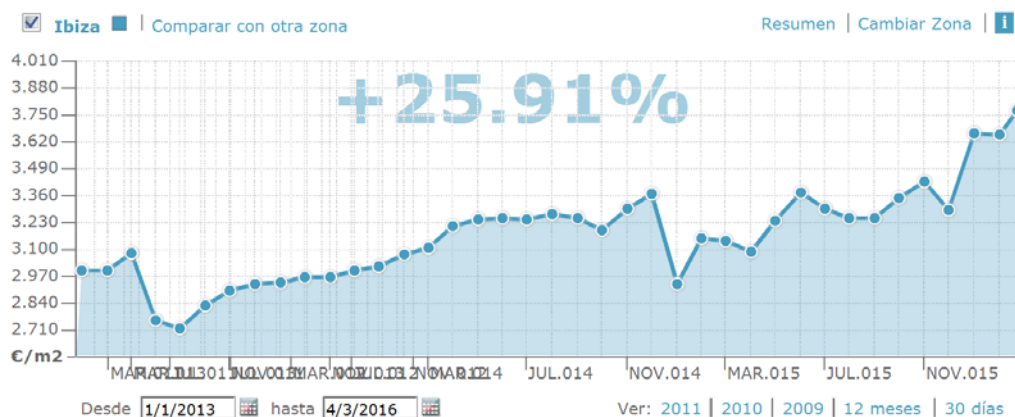
13.2.3 El problema de la carestia de l'habitatge a Eivissa

Diverses dades confirmen que Eivissa és un dels municipis més cars d'Espanya pel que fa al preu de l'habitatge:

- * Segons l'informe anual publicat al gener de 2015 pel portal immobiliari **www.pisos.com**, el municipi d'Eivissa resulta ser el 2n municipi més car d'Espanya pel que fa al **preu de l'habitatge usat, amb 3.719 € / m2c**, i per descomptat és el més car de les Balears, amb l'agreujant que segueix pujant fortament (+ 8,62% anual). Eivissa és el tercer municipi d'Espanya on més es van incrementar els preus immobiliaris d'un any a un altre amb un 8,62% de pujada. Balears és la segona autonomia més cara del país, únicament per darrere del País Basc (2.936 euros / m2).
- * Segons les dades publicades al novembre de 2015 pel **Ministeri de Foment**, Eivissa era el 4t municipi més car d'Espanya amb 2.496,1 euros / m2c. Mentrestant, el preu de l'habitatge lliure a Balears va pujar un 3,2 per cent el tercer trimestre del 2015 respecte al mateix període de l'any passat, un increment només superat pel qual registrat a la comunitat de Madrid.

La diferència de les dades del M^o de Foment amb els de **www.pisos.com** es basa en la diferent metodologia i objectiu. Els altres portals d'Internet consultats donen com a mitjana xifres properes als 3.700 € / m2c.

El problema s'ha aguditzat en els últims tres anys, un cop superada a l'illa la crisi immobiliària, ja que en el citat període l'habitatge ha pujat al voltant del 26%, havent-se accelerat en l'últim any:



Evolució del preu de l'habitatge a Eivissa desde gener de 2013

(font: expocassa.com)

Diversos factors incideixen en aquesta mancança relativa i absoluta de l'habitatge, però potser la principal i més determinant sigui el fet que l'illa d'Eivissa (i en menor mesura totes les destinacions turístiques) està sotmesos a un mercat internacional i a una demanda turística:

- * Eivissa està immersa en un mercat molt més extens que la pròpia illa, en el qual la demanda procedeix en gran part d'àmbits llunyans, que inclouen a un nombre gran de demandants, i a més molts dels quals tenen una gran capacitat econòmica.
- * La fortíssima demanda turística engloba també els habitatges per a residents, de manera que el mercat local es torna dependent d'un mercat internacional, amb una demanda turística que està disposada a pagar preus molt més alts que els merament residencials. Resulta així que gran part dels habitatges de residents locals acaben en l'òrbita del mercat turístic, on els preus són substancialment superiors durant la temporada mitjana i alta, no així durant la baixa.

Aquesta distorsió del mercat de l'habitatge pel turístic és singularment aguda en el mercat de lloguers, amb l'agreujant per als residents que molts habitatges no s'ofereixen en temporada baixa, sinó només en l'alta hi ha uns preus que estan fora de la capacitat d'un ciutadà mitjà. O s'ofereixen per a tot l'any però al preu mitjà que inclou la temporada turística, el que arriba a multiplicar diverses vegades la renda raonable d'un habitatge (que pot estimar al voltant del 6% anual sobre el valor de venda, tot i que al seu torn el valor en venda a Eivissa és car per les raons anteriors, el que de totes eleva la renda que els propietaris esperen obtenir en raó de lloguer).

Aquesta carestia està fent molt difícil i / o molt car trobar allotjament a molts residents o treballadors de temporada, afavorint els abusos i distorsionant greument el mercat immobiliari.

Precisament durant el mes de febrer de 2016 circula per internet (<https://www.change.org>) una petició de recollida de signatures per exigir al Govern Balear, el Consell Insular d'Eivissa i al propi Ajuntament de Vila que actuïn per combatre aquest greu problema dels residents al municipi. Però el problema és extensiu a tota l'illa:

Dirigida a Govern de les Illes Balears y 1 otro/a

STOP a los alquileres abusivos en Ibiza

 Tanit Ibiza España



Amamos Ibiza, y la isla nos ofrece la posibilidad de trabajar, conocer gente maravillosa y disfrutar de sus preciosos rincones, sus playas paradisíacas, su magia y su buena música, pero **cada año es más complicado hacerlo**.

Cada vez más son los afectados por los **incrementos sufridos durante estos años en los alquileres de las viviendas de temporada en la isla de Ibiza**.

A pesar de que el aumento de la demanda de vivienda sea durante un periodo inferior al anual, los precios de los alquileres de duración determinada **ascienden a más del triple del precio real respecto a otras comunidades autónomas**, siendo culpables tanto propietarios como intermediarios de ello.

La desesperación de algunas personas por encontrar un alquiler proporcionado, les conduce a compartir habitaciones entre varios, vivir apilados e incluso caer en **estafas**.

Exigen **fianzas dobles, comisiones exageradas, avales, pagos por adelantado, referencias y contratos de trabajo pero no ofrecen viviendas dignas, fiabilidad ni contratos legales**.

Así pues, nos unimos a otras asociaciones que proponen la posibilidad de crear **una bolsa subvencionada por el 'Consell de Ibiza' paliando de este modo intermediarios**.

En el caso de los profesionales del alquiler, y pudiendo así continuar con su labor como inmobiliarias, solicitamos una regulación de las leyes que obliguen a tasar un precio máximo de la vivienda.

Todo el mundo es consciente del problema, ¡necesitamos ayuda!

Pedimos al Gobierno de Baleares, al Consell de Ibiza y al Ayuntamiento de Ibiza, que actúen para evitar este sobre coste de los alquileres en Ibiza.

¡Firma para poder disfrutar por un precio razonable de un lugar tan maravilloso y único como es Ibiza!

Firma esta petición

2.195 firmantes

Aún faltan 305 firmas para alcanzar las 2.500

Nombre

Apellidos

Correo electrónico

España

Código postal

Mi razón para firmar es... (opcional)

☐ Compartir con amigos de Facebook

Firma

☒ Muestra públicamente mi firma y mi comentario en esta petición

Al firmar estás aceptando las [normas de uso](#) de Change.org y su [política de privacidad](#) y aceptas recibir mensajes email de vez en cuando sobre campañas en Change.org. Se puede darse de baja en cualquier momento.

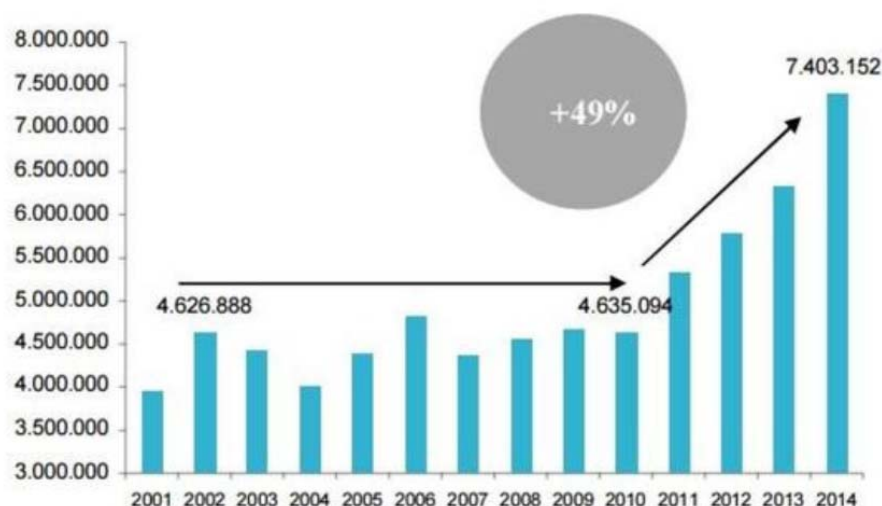
13.2.4 Les greus conseqüències de l'oferta d'allotjament turístic il·legal

Particularment important és la dimensió de l'oferta d'allotjaments que es destinen a ús turístic al marge del control de la Conselleria de Turisme i que, a més, en la major part dels casos són opacs al fisc, el que incrementa substancialment la renda neta que obtenen els propietaris doblement defraudadors. L'exempció de l'IVA sobre els lloguers i l'evasió fiscal primen que aquests allotjaments es destinin al turisme, sostraint-los del mercat local del lloguer, el que al seu torn redunda en increment del preu del lloguer per a residents, per manca d'oferta suficient.

El problema s'està agreujant a tot Espanya, i des de 2010 s'ha disparat un 60%, especialment després de l'entrada en escena de les anomenades plataformes P2P com **Airbnb**, **Wimdu** o **HomeAway** que concentren més del 60% d'aquest tipus d'oferta turística, creixent a taxes properes al 13% anual (però hi ha la sospita que a Eivissa el procés sigui relativament més agut encara):

Número de turistas EXTRANJEROS alojados en viviendas alquiladas 2001-2014.

Fuente: Frontur (Turespaña)



Fuente: Informe de Ernst & Young para Exceltur, con la colaboració de Nielsen i de Tourism Law, juny de 2015.

Aquest procés ha evolucionat paral·lelament a l'entrada en escena de les anomenades plataformes de comercialització P2P com **Airbnb**, **Wimdu** o **HomeAway**, que concentren més del 60% d'aquest tipus d'oferta turística.

Així doncs, aquesta oferta competeix deslleialment amb l'oferta hotelera reglada, que sosté empreses turístiques que donen feina a molts treballadors i paguen els seus impostos. Així, en moltes ciutats o destinacions aquesta oferta il·legal arriba a igualar l'oferta turística reglada (el 48% del total de l'oferta turística urbana a Espanya són allotjaments en habitatges de lloguer, el que dóna una idea de la magnitud d'aquest fenomen, especialment en ciutats amb una important presència de turisme estranger).

Això comporta a més una important minva de la tranquil·litat de la resta de veïns residents: el 59% de les principals associacions de veïns d'aquestes zones urbanes asseguraven al gener de 2015 haver patit un deteriorament de la seva qualitat de vida, una major concentració humana -3,7 persones per habitatge enfront de les 2,9 persones en què se situa la grandària mitjana de la llar a Espanya -, molt soroll, una necessitat major de neteja del barri i pèrdua de seguretat -posada a disposició de les claus de cada finca i del seu pàrquing a terceres persones desconegudes -. Tot això, conseqüència directa, segons els residents, d'aquest tipus d'allotjaments turístics.

De fet, segons constata l'estudi d'Exceltur, l'auge del lloguer d'habitatges amb finalitats turístiques està provocant una gradual expulsió de la població resident local per l'encariment de l'habitatge. Les exempes o laxes condicions reguladores sota les que es desenvolupa el mercat del lloguer de curtes estades a turistes permeten als propietaris dels immobles obtenir uns nivells

de rendibilitat molt superiors als derivats d'un lloguer de llarga estada per a residents, el que està transformant el mercat immobiliari i començant a desplaçar als residents

Als propietaris d'aquests allotjaments els resulta molt més rendible llogar per dies que per temporades. A Barcelona un propietari pot aconseguir rendibilitats del 120-130% i a Madrid, del 40-45%, el que està pressionant a l'alça els preus de venda al convertir-se en un negoci cada vegada més lucratiu. Els ingressos mitjans percebuts pels propietaris, donada l'alta rotació i els curts períodes de lloguer d'aquests habitatges per a ús turístic en els districtes on es concentren, superen un 43% a Madrid i un 126% a Barcelona els ingressos que s'obtidrien de llogar- a persones residents per llargues temporades, tal com recull el quadre:

Destino	Tamaño medio vivienda servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler (plataforma Wimdu)		Precio m2 alquiler mensual (Idealista)	Alquiler mensual	Precio medio plaza en servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler	Ocupación media servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler en el destino	Ingresos mensuales servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler	Diferencial de ingresos
	Superficie	Capacidad en plazas						
Madrid - Centro	56 m²	2,8	13,80 €	773 €	21,16 €	62,5%	1.130 €	46%
Barcelona - Gràcia, L'Eixample, Ciutat Vella			13,40 €	750 €	24,65 €	79,3%	1.670 €	123%

Uns ingressos que, però, no generen renda ni ocupació en l'economia. Així per exemple, per cada 100 places d'allotjament en establiments reglats es generen 17,9 llocs de treball directes enfront dels 2,2 de mitjana en els allotjaments turístics en habitatges de lloguer, sense oblidar, recorda l'informe, l'economia submergida en voltant d'aquest tipus d'activitats.

En resum, aquest fenomen té un variat efecte pervers

- Detreu habitatges de residents, provocant l'escassetat i l'increment de preu d'aquestes;
- Degrada la qualitat de vida dels barris i primers habitatges confrontants;
- Competeix deslleialment amb l'oferta turística reglada;
- Destruïx ocupació indirecta; i
- És una font d'evasió d'impostos i economia submergida.

Per tot això, cal que les administracions competents prenguin cartes urgentment en aquest assumpte per tal de restringir aquesta destinació pervers del parc residencial perquè no competeixi amb l'habitatge de primera residència.

El Pla General, en l'àmbit de les seves competències aporta les següent mesures:

- Considerar el lloguer de vacances com a ús turístic.
- Prohibir, en general, la coexistència de l'ús turístic amb la residència permanent (llevat conformitat expressa de les comunitats de propietaris involucrades)

13.2.5 L'oferta existent d'habitatge protegit

Si descomptem els habitatges amb el règim de protecció (30 anys) caducat o a punt de fer-ho, en tota l'illa d'Eivissa hi ha unes 925 habitatges qualificats en

vigor, dels quals al municipi d'Eivissa hi ha actualment qualificats uns 670 habitatges de protecció pública i, d'aquestes, només 31 en lloguer (menys d'un 5% del total municipal):

Nº d'expedient	Definitiva	caducitat	Municipi	Adreça	habitatges
HP-07-1-008/1981	26/05/1982	protecció caducada	EIMSSA	PUIG D'EN VALLS	12
HP-07-1-014/1981	03/12/1983		EIMSSA	AV. ESPAÑA 3	14
HP-07-1-033/1982	17/06/1985		EIMSSA	AV. ESPAÑA 7	24
HP-07-1-076/1983	27/07/1983		EIMSSA	PROMISA, PARCELES 63,64,65	14
HP-07-1-016/1984 FASE 1	26/08/1986		EIMSSA	AV. PEDRO MATUTES NOGUERANOGERA, AV. PAZ	80
HP-07-1-016/1984 F. FINAL	08/03/1987		EIMSSA	AV. PEDRO MATUTES NOGUERANOGERA, AV. PAZ	90
HP-07-1-065/1984	09/03/1987		EIMSSA	ISIDORO MACABICH 55-59	68
HP-07-1-049/1985	15/07/1987		EIMSSA	ARCHIDUO LLUIS SALVADOR S/N	14
HP-07-1-057/1985	07/07/1986		EIMSSA	CARRER ALICANTE, AVDA. ISIDORO MACABICH	39
HP-07-1-059/1985	30/07/1986		EIMSSA	CARRER MADRID, ESQ. VARDEL REY	27
HP-07-1-098/1985	24/09/1986		EIMSSA	URB. LANORIA, PARCELA 27	12
VPL-1-0001/87	25/01/1988	2018	EIMSSA	EDIFICI ATENEA	?
VPL-1-0002/88	04/10/1991	2021	EIMSSA	EDIFICI ATENEA	?
HP-07-1-021/1992	17/03/1994	2024	EIMSSA	CARRER MANZANA B, POLIGONO 10, CAN MISSES	36
HP-07-1-021/1995	11/06/1997	2027	EIMSSA	CARRER SANT CRISTOFOL, SECTOR 5	97
HP-07-1-101/1995	28/05/1998	2028	EIMSSA	MANZANA B.U.A 6 JUAN XXIII	132
HP-07-1-044/1996	25/02/1998	2028	EIMSSA	CARRER SANT CRISTOFOL, SECTOR 5	21
HP-07-1-042/1997	28/07/1998	2028	EIMSSA	CARRER EXTREMADURA, ABAD Y LA SIERRA, SECTOR 5	67
HP-07-1-040/1999	29/03/2001	2031	EIMSSA	POLG. 10 PARC T-19 CAN MISSES	24
HP-07-1-001/2000	21/02/2001	2031	EIMSSA	POLG. 10 PARC T-19	48
HP-07-1-017/2000	02/08/2002	2032	EIMSSA	CARRER FELIP CURT OYS I VALLS	21
HP-07-1-021/2000	09/02/2003	2033	EIMSSA	CARRER MUSIC FERMI MARI I CARRER MUSIC RAFEL ZAM	28
HP-07-1-001/2001	07/04/2003	2033	EIMSSA	ANTONIO ALCOVER S/N	20
HP-07-1-016/2001	12/03/2004	2034	EIMSSA	AV. SAN JORDI S/N	48
HP-07-1-021/2001	12/05/2004	2034	EIMSSA	CARRER AUBARCA	46
HP-07-1-001/2008	12/08/2008	2038	EIMSSA	CARRER DES JONDAL S/N	30
HP-07-1-002/2008	15/11/2010	2038	EIMSSA	SANT FRANCESC DE SES SALINES	38
HP-07-1-026/2008	07/03/2014	2044	EIMSSA	CARRER D'AUBARCA 5, DES CUBELLS, 16	14
HP-07-1-018/2004 - Lloguer	09/03/2007	2037	EIMSSA	SANT VICENT DE SACALA	23
HP-07-1-019/2004 - Lloguer	18/02/2009	2039	EIMSSA	CARRER SANTA CREU 12-14-16, C/MURALLA 14 (C/ANTONI COSTA)	8
TOTAL HABITATGES PROTEGITS EN VIGOR:					670

Habitatges protegits a Eivissa (font: Govern Balear, Direcció General d'Habitatge).

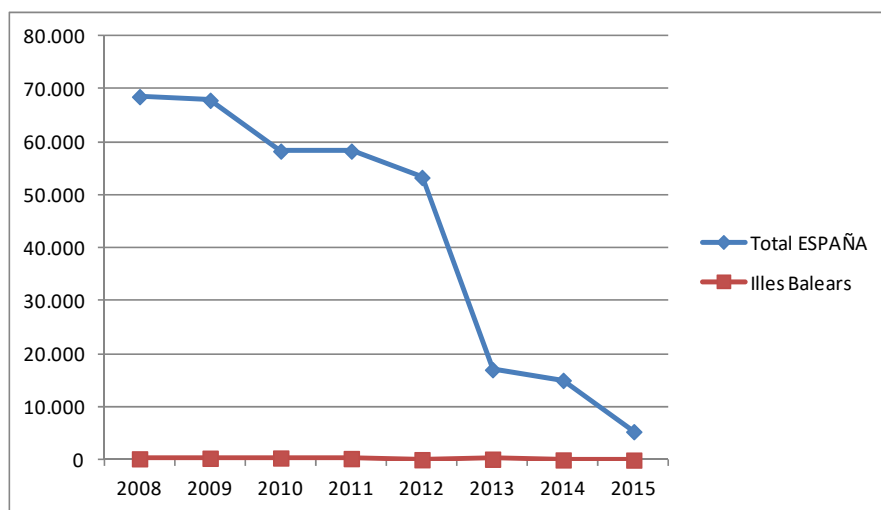
Amb aquestes xifres a la mà queda en evidència la dramàtica insuficiència d'aquesta oferta, sobretot tenint en compte que actualment al municipi hi ha unes 23.510 habitatges, de manera que el percentatge d'habitatge protegit no arriba tan sols al 3%. I això amb l'agreujant que la qualificació d'aquests habitatges anirà expirant amb el temps, de manera que en l'horitzó temporal d'aquesta Revisió del Pla General només quedaran 255 habitatges protegits, si no es promouen altres de noves.

Davant d'aquesta perspectiva, la conclusió immediata és que cal augmentar substancialment l'oferta d'habitatge protegit.

La manca de promoció de nous habitatges protegits és un problema general de tot Espanya, però a les Illes Balears està més aguditzat encara, fins al punt de ser gairebé insignificant. A la següent taula comparativa es pot comprovar que en els últims 8 anys només han estat qualificats a Balears un total de 1.526 habitatges protegits, dels quals 113 ho han estat en el municipi d'Eivissa (un 7,4%). El percentatge d'habitatges protegits a Balears respecte al total nacional varia al voltant del 0,44%, el que no té relació amb el seu pes poblacional que és unes 6 vegades més gran (actualment, un 2,43%):

VIVIENDAS PROTEGIDAS (calificación definitiva)

año	total España	Illes Balears	
	VPO	VPO	% s/ total
2008	68.587	239	0,35%
2009	67.904	339	0,50%
2010	58.311	391	0,67%
2011	58.308	288	0,49%
2012	53.332	69	0,13%
2013	17.059	168	0,98%
2014	15.046	32	0,21%
2015	5.361	0	0,00%
totales:	343.908	1.526	0,44%



Habitats protegits qualificats definitivament en Espanya (font: M^o de Foment).

13.2.6 El nivell d'ingressos per llar com a factor limitador en l'accés a l'habitatge

El nivell d'ingressos per llar es constitueix en el factor limitador fonamental en l'accés a l'habitatge. A la següent taula estadística es pot observar l'abast que el problema de l'habitatge té si es considera la limitada capacitat econòmica de les llars del municipi de Vila: gairebé un 62% de les llars té uns ingressos mensuals inferiors als 2.000 €.

Ingressos any 2014 (€)	% Llars	Despesa mitjana en habitatge i subministraments (€)	mínim % s/ingressos
Menys de 1.000 euros	19,63	7.618	63,48
De 1.000 a 1.999 euros	42,09	8.856	36,90
De 2.000 a 2.999 euros	25,52	10.594	29,43
3.000 euros o més	12,76	14.144	-
Totales:	100,00	9.731	-

Ingressos mensuals per llar a Eivissa y despesa en vivienda (font: IBESTAT).

Segons aquesta estadística, gairebé un 20% de les llars dedica més del 63% dels seus ingressos a l'habitatge i els seus despeses bàsiques (aigua, llum,

calefacció), i per un altre 42% de les llars l'habitatge representa almenys el 37% dels seus ingressos.

Per similitud amb altres municipis, pot acceptar-se que uns ingressos per llar per sota de 2.000 € / mes no permeten ja accedir al mercat d'habitatge lliure. Això vol dir que aproximadament el 62% de les llars d'Eivissa podrien ser potencials demandants d'habitatge protegit, percentatge similar a altres municipis i comunitats autònomes.

Així mateix, cal afirmar que gairebé el 20% de les llars (ingressos per sota de 1.000 € / mes) no poden accedir ni tan sols al règim d'habitatge protegit ni de venda ni de lloguer i, per tant, aquesta demanda hauria de ser satisfeta per promocions d'habitatge públic o altres instruments de política social (ajudes, subvencions, etc.)

13.3 Determinacions del Pla General sobre l'accés a l'habitatge

El Pla General dóna resposta al diagnòstic anterior sobre el problema de l'habitatge al municipi avaluant i justificant les seves determinacions relatives a les necessitats socials d'accés a l'habitatge, articulant en els següents aspectes:

- a) Estimació de les necessitats quantitatives i de localització de sòl residencial i habitatge, en relació amb el medi ambient urbà en què s'insereixen, amb estimació de les necessitats d'habitatge social d'acord amb les característiques socioeconòmiques de la població.
- b) Anàlisi de les possibles localitzacions alternatives de les reserves per construir habitatges de protecció pública, atenent els objectius d'evitar la concentració excessiva d'habitatges d'aquest tipus i d'afavorir la cohesió social, impedit la segregació espacial dels ciutadans per raó del seu nivell de renda
- c) Estudi de possibilitats de requalificar solars urbans per destinar-los a habitatge protegit (o de rehabilitar edificacions existents per destinar-les a aquest tipus d'habitatges).
- d) Determinació de les reserves mínimes obligatòries d'acord amb l'article 41.e LOUS i quantificació de la totalitat de les reserves previstes per construir habitatges de protecció pública i les seves modalitats corresponents.
- e) Mecanismes previstos per a obtenir sòl per a la construcció d'habitatge protegit promogut per iniciativa pública aprofitant a aquests efectes l'execució de les actuacions urbanístiques previstes.
- f) Previsió de les necessitats d'habitatges dotacionals públics, si s'escau, amb indicació dels col·lectius als quals s'adrecen, establint les qualificacions i les reserves adequades.
- g) Previsió d'equipaments comunitaris d'acord amb les necessitats de nous habitatges i de l'adequació de l'emplaçament i dels usos previstos per a aquests equipaments.

13.3.1 El caràcter estructural de la previsió d'habitatge protegit

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 del mateix. El Pla general garanteix el caràcter estructural del sòl destinat a habitatge protegit mitjançant la implementació de tres mesures:

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

13.3.2 Qualificació del sòl amb destinació a habitatge protegit

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

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

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

13.3.3 Estimació de les necessitats d'habitatge

Per a l'estimació de les futures necessitats d'habitatge es pot partir de la població -que són els que avui tenen entre 10 i 25 anys- i considerar que en aquest grup poblacional es trobarà representada tota la casuística de la comunitat resident al municipi. Els grups d'edats que seran demandants d'habitatge en els propers 15 anys -els que avui tenen entre 10 i 25 anys- representen un total de **6.874 persones**, d'acord amb l'estructura poblacional actual:

01-ene-16	TOTAL	Hombres	Mujeres
100 y más	5	1	4
95-99	54	12	42
90-94	174	50	124
85-89	483	141	342
80-84	775	310	465
75-79	949	406	543
70-74	1.310	627	683
65-69	1.904	944	960
60-64	2.286	1.173	1.113
55-59	2.896	1.451	1.445
50-54	3.432	1.738	1.694
45-49	3.878	2.030	1.848
40-44	4.828	2.567	2.261
35-39	5.499	2.956	2.543
30-34	5.393	2.734	2.659
25-29	4.359	2.131	2.228
20-24	2.634	1.266	1.368
15-19	2.060	1.055	1.005
10-14	2.180	1.113	1.067
5-9	2.461	1.313	1.148
0-4	2.415	1.246	1.169
Totales:	49.975	25.264	24.711

Estructura poblacional actual en Eivissa (2015).

Assumint que la formació de noves llars, sense fills, es farà en una proporció de 1,8 persones per habitatge -ràtio que té en compte les emancipacions i la formació de famílies monoparentals-, les necessitats endògenes de nous habitatges es poden estimar en unes **3.820 habitatges principals noves en els propers 15 anys** ($= 6.874 / 1,8$), equivalents a 7,6 habitatges principals per cada 1.000 residents actuals.

Com s'ha vist més amunt, el 62% de les llars del municipi són potencials demandants d'habitatge protegit. Extrapolant aquest percentatge a les noves llars que es necessitaran (3.820) -en el bé supòsit que les noves llars repetiran l'estructura d'ingressos actual, resulten unes necessitats **d'uns 2.370 habitatges protegits nous per als propers 15 anys**.

Entre elles caldria computar unes **750 habitatges de promoció pública** per al graó menys afavorit de l'escala social.

13.3.4 Quantificació dels habitatges protegits previstos en el Pla

Dels poc més de 3.000 nous habitatges prevists en actuacions urbanístiques, gairebé la meitat podran estar destinades a habitatge protegit: 1.458 habitatges que conformen la reserva de sòl prevista per a habitatge protegit (incloent **375 habitatges** que provenen de les cessions d'aprofitament lucratiu a favor de Ajuntament i que, tot i que en principi són lliures, s'han de destinar a habitatge protegit també). D'altra banda, el Pla General destina a habitatge protegit expressament alguns solars de titularitat pública (**136 habitatges**).

En conjunt, això implica que al llarg dels 15 anys de vigència de les previsions del Pla General, es disposaria d'un total d'uns 1.634 habitatges protegits, el que llança una mitjana d'unes **108 VP / any**, d'acord amb el següent quadre (és a dir, aproximadament la meitat de les teòricament necessàries)

El cost de l'habitatge en el municipi s'ha convertit en un problema reconegut de difícil control per part de les administracions a la vista del predominant

caràcter privat de les promocions residencials. El preu de l'habitatge conjuntament a la moderació salarial està afectant negativament als efectes d'adquirir un habitatge en propietat. L'esquerra existent entre el preu i els salaris (rellevant a aquest municipi), així com la mancança al municipi d'un mercat d'habitatge de lloguer, així com a una excessiva proliferació de lloguers irregulars turístics, està provocant inclòs la manca de professionals en els diferents àmbits laborables, públics i privats que ven l'accés l'habitatge de lloguer com a un problema rellevant per desenvolupar la seva activitat professional.

El mercat de l'habitatge - entès aquest com un dret constitucional - s'ha de sotmetre al control urbanístic en les seves dues modalitats: venda i lloguer. Precisament aquesta segona modalitat per la qual, ara, s'aposta des de la legislació autonòmica, ha de complir la seva funció social i constitucional; s'ha de traduir en "l'obligació" per part del planificador, de garantir el règim de lloguer per necessitats temporals i intervenir en la millora dels estàndards de qualitat de l'habitatge de lloguer. El municipi d'Eivissa té la capacitat de destinar els habitatges reservats amb un grau de protecció pública, en un mateix percentatge, tan per venda com per lloguer. S'aposta per una intervenció en el mercat de l'habitatge de lloguer, destinant la meitat al règim de lloguer; es a dir, es planifica el **50%** dels esmenats anteriorment a règim de lloguer. Això suposa, planificar unes 817 habitatges, com a mínim.

CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES RESIDENCIALES: VIVIENDAS PROTEGIDAS

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

Aquesta quantitat d'habitatges protegits, però, no és capaç de cobrir la totalitat de les necessitats avaluades (2.370), sinó només el 63%. Per això l'única opció del Pla General resideix en incrementar la reserva mínima obligatòria i / o qualificar solars residencials buits per a tal fi.

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 (o, com a molt, sobre solars vacants). 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 a 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, per exemple, en el cas del sòl urbanitzable amb ordenació detallada pel propi Pla General.

13.4 Mesures de l'ordenació urbana amb impacte sobre la qüestió del gènere i els col·lectius socials

La valoració de l'impacte social i de gènere del Pla comprèn, entre altres, els següents aspectes:

- 1º. La justificació de la coherència de l'ordenació proposada amb les necessitats detectades de les dones i els homes i d'altres col·lectius en el que es refereix especialment als paràmetres d'accessibilitat, mobilitat, seguretat i ús del teixit urbà, tenint en compte particularment les necessitats de les persones que duen a terme tasques de cura i gestió domèstica, així com les que reben aquesta atenció.
- 2n. Mesures o determinacions previstes en el pla que contribueixin al desenvolupament dels objectius d'igualtat d'oportunitats entre les dones i els homes, així com entre els diversos grups socials.
- 3r. Previsió de com incidirà l'ordenació proposada sobre la situació originària de dones i homes i d'altres col·lectius.

Pel que fa a la valoració de l'impacte social i de gènere del pla i en relació als continguts d'un pla general, al municipi d'Eivissa no han estat detectades problemàtiques que requereixin una intervenció específica des de la Revisió del PGOU, ja que, des del punt de vista de la planificació urbana i la regulació urbanística, la problemàtica habitualment associada a col·lectius socials més vulnerables és extensible a la resta de la població.

L'urbanisme com a disciplina professional no fa distincions entre la població. Això no obsta perquè en el procés de redacció del planejament calgui incorporar una visió inclusiva i justa, donant visibilitat, recollint i valorant l'experiència i veu de les dones i altres col·lectius potencialment vulnerables o discriminats (gent gran, immigrants, minusvàlids, persones afectades per exclusió social, etc.).

En aquest sentit, des del Pla General, es cerca garantir l'accessibilitat, la mobilitat, la seguretat i l'ús del teixit urbà, procurant:

- * identificar vulnerabilitats socials
- * identificar las necessitats de la vida quotidiana
- * garantir drets
- * aplicar la transversalitat de gènere
- * evitar tot tipus de discriminació
- * concebre els espais lliures públics com a punts de reunió
- * concebre els equipaments públics com a centres d'activitat veïnal
- * facilitar l'ús dels serveis urbans
- * desenvolupar els objectius d'igualtat d'oportunitats entre els ciutadans, així com entre els diversos grups socials

13.4.1 El dret al real·lotjament

Les persones residents en els àmbits subjectes a alguna actuació urbanística estan protegides per la legislació urbanística de manera que han de ser real·lotjades pels promotors de les actuacions corresponents. Aquest procés està tutelat en tot moment per l'Ajuntament -en tant que administració actuant-, pel que tenen garantit el seu dret a l'habitatge.

13.4.2 Las zones verdes públiques

El nivell d'il·luminació nocturna compleix amb la normativa sectorial i procura evitar que hi hagi llocs foscos on les persones vulnerables ni cap altre ciutadà puguin patir inseguretat.

Les noves places o zones verdes públiques s'han d'ubicar en interseccions dels carrers, i almenys el 50% del seu perímetre haurà d'estar limitat per vials públics. Els espais públics han de ser fàcilment controlables visualment des de la seva perímetre i accessibles des del viari. L'Ajuntament podrà exigir que estiguin tancats per preservar la seva conservació i garantir així la seguretat nocturna.

Pel que fa a les mesures relatives als espais lliures públics, cal esmentar:

- Cobrir les demandes i els estàndards dels espais lliures i zones verdes
- Completar la dotació de zones verdes públiques, tant a nivell de barri com a nivell municipal
- Reconsideració dels espais lliures públics, no només per fer-los de millor qualitat urbana, sinó per garantir la seguretat i el control social del seu ús.

13.4.3 Els equipaments de la ciutat

Els col·lectius més vulnerables tenen accés als equipaments públics existents al municipi en peu d'igualtat amb qualsevol altre ciutadà. El nivell de dotacions és adequat a la població servida, incloent als col·lectius citats.

Pel que fa a les mesures relatives als equipaments públics, cal destacar:

- Cobrir les demandes i els estàndards dels diferents equipaments
- Localitzar els equipaments buscant la proximitat de l'usuari
- Reutilització d'edificis singulars, valor arquitectònic i / o històric per a equipaments

- Fomentar la utilització de les instal·lacions escolars fora de l'horari escolar per cobrir demandes de barri
- Utilitzar els nous equipaments com a focus de les noves centralitats urbanes

13.4.4 Oferta de llocs de treball per a la població resident

Cal destacar que el 2011, el nombre de llocs de treball localitzats a Eivissa (23.915) era lleugerament superior -al voltant d'un 10% - al total de la població ocupada resident (21.135) i, per tant, en termes d'equilibri, el municipi disposava d'una oferta de llocs de treball superior al de la seva població resident ocupada.

13.4.5 Mesures d'ordenació urbana del Pla General per a afavorir la integració social

La Revisió del Pla General disposa un seguit de mesures d'ordenació urbana encaminades a eliminar les possibles barreres socials de qualsevol tipus. Per a això opera sobre els buits del planejament i aposta per la compacitat de la trama urbana.

Un aspecte important és la reestructuració dels grans eixos de la trama urbana per convertir-los en les noves avingudes en què s'ha de transformar l'antiga E-10. Com a complement d'aquesta mesura, es busca implementar carrers més amples on càpiguen voreres més amples, ja que són els dominis de vianants amplis i còmodes la millor i més clara expressió de l'accessibilitat universal.

La regulació de la complementarietat dels diferents usos urbanístics és la base per garantir una convivència social. En aquest sentit es complementa amb la implementació de totes les eines normatives com són la zonificació del terme municipal per a regular tant la contaminació lluminosa del medi nocturn com la contaminació sonora.

Entre les mesures de caràcter social més rellevants es troben la dotació de zones verdes públiques i equipaments.

13.4.6 Mesures adoptades per facilitar la mobilitat i accessibilitat

L'accessibilitat universal és un dels principis rectors del disseny de l'espai urbà en el Pla General. Amb aquesta finalitat s'aplica la normativa d'eliminació de barreres arquitectòniques i urbanístiques i adaptar la mobilitat urbana a aquest principi.

L'estratègia de mobilitat municipal busca facilitar que tots els ciutadans puguin accedir a totes les parts públiques de la ciutat. En aquesta línia té un lloc especial ampliar i millorar el transport públic tant insular com local, prenent amb node l'estació d'autobusos i les estacions marítimes.

La compleció de la interconnexió física entre els barris és una tasca que cal ultimar en pro de l'accessibilitat i mobilitat universal: eliminar la barrera que significa l'actual estat de les avingudes (E-10), prolongar el carrer d'es Jondal fins a la Avinguda de la Pau, completar la trama viària de Ca n'Escandell, completar carrer Al Sabini, etc.

Altres mesures proposades pel Pla General en aquest camp són:

Aparcaments

Creació de places d'aparcament propers al nucli consolidat com a suport al Pla de Peatonalització extensiu proposat per a residents i de rotació. Reserva d'aparcaments per a minusvàlids.

Peatonalització del centre

Recuperació per als vianants de l'espai viari per a la millora de la qualitat ambiental del centre urbà i per extensió a la resta de la ciutat.

Xarxa de vianants d'itineraris

Creació, en sòl rústic, de camins que completin els ja existents i els camins rurals i que connecten els diferents àmbits de la ciutat amb la xarxa de vianants urbana. Reserves per implantar carrils bici en els carrers més amples.

Avingudes de Sant Josep / La Pau / Sant Joan

Transformació del Primer Cinturó (E-10) en avinguda urbana. Creació de places d'aparcament en línia, interseccions mitjançant glories i passos semaforitzats. Integració d'un carril bici.

Passeig marítim costaner

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

Eivissa, Febrer de 2018.

Per l'Equipo Redactor,

Angel García de Jalón Lastra

arquitecte

(Doc aprov inicialment)

Fco. José Salmerón Díaz

arquitecte

(Doc aprov provisionalment)