



# REVISIÓN DEL PLAN GENERAL MUNICIPAL

## DOCUMENTO DE APROBACIÓN PROVISIONAL FEBRERO 2018

### ANEXO A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

#### TABLA DE CONTENIDO

<b>1. CUMPLIMENTACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL.....</b>	<b>4</b>
<b>2. ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.).....</b>	<b>4</b>
2.1 Disposiciones del PTI de aplicación al planeamiento municipal.....	4
2.2 Prescripciones del PTI sobre los objetivos y criterios generales de planeamiento municipal.....	6
2.3 Prescripciones del PTI sobre la ordenación y regulación del suelo rústico .....	7
2.4 Prescripciones del PTI sobre la ordenación y regulación del suelo urbano y urbanizable .....	9
2.5 Prescripciones del PTI sobre el sistema general portuario.....	14
<b>3. ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES.....</b>	<b>15</b>
3.1 Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas.....	15
3.2 Plan Director Sectorial de Canteras .....	15
3.3 Plan Director Sectorial de Carreteras.....	16
3.4 Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos Urbanos de Ibiza y Formentera .....	16
3.5 Plan Director Sectorial Energético.....	16
3.6 Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones .....	17
3.7 Plan Hidrológico de las Islas Baleares .....	17
<b>4. LEY 8/2012 DE TURISMO DE LAS ISLAS BALEARES .....</b>	<b>20</b>
<b>5. MEDIDAS CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA .....</b>	<b>22</b>
5.1 Antecedentes: normativa de referencia .....	22
5.2 Mapa Estratégico de Ruido .....	24
<b>6. CUMPLIMENTACIÓN DE LA LEY DE COSTAS .....</b>	<b>26</b>

<b>7.</b>	<b>CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA.....</b>	<b>27</b>
7.1	Normativa aplicable .....	27
7.2	Afecciones acústicas .....	27
7.3	Servidumbres aeronáuticas .....	28
7.4	Altura de las construcciones e instalaciones existentes .....	28
<b>8.</b>	<b>INCORPORACIÓN DE LAS A.P.I. A LA REVISIÓN DEL PGOU .....</b>	<b>29</b>
8.1	Criterios de incorporación de la API en la Revisión del PGOU .....	29
8.2	UA 5 - GESA .....	33
8.3	UA 15 - Platja den Bossa .....	34
8.4	UA 16 - Oeste 3 Carabelas .....	37
8.5	UA 18 - Es Viver .....	38
8.6	Sector 3 - Desalinizadora .....	39
8.7	Sector 4 - Es Clot .....	42
8.8	Sector 5 - Ensanche norte .....	42
8.9	Polígonos 7 y 8 - Can Cantó y Es Putxet .....	45
8.10	Polígono 10 - Can Misses .....	48
8.11	Polígono 16 - Zona sur .....	52
8.12	Polígono 16 - Zona norte .....	56
8.13	Polígono 28 - Cas Serres .....	56
8.14	Polígono 32 - Eivissa Nova .....	58
8.15	Cuadro resumen de las ordenanzas incorporadas .....	60
<b>9.</b>	<b>CONSOLIDACION DEL SUELO URBANO.....</b>	<b>62</b>
9.1	Delimitación del suelo urbano de Cas Mut .....	62
9.2	Delimitación del suelo urbano del Puig dels Molins.....	65
<b>10.</b>	<b>EL TRATAMIENTO DEL SECTOR DE SA JOVERIA Y SU PREVISIÓN DE DESARROLLO FUTURO.....</b>	<b>75</b>
10.1	Antecedentes de planeamiento .....	75
10.2	Ordenación .....	78
10.3	Dotación de servicios de la zona .....	79
10.4	Sobre la clasificación de suelo coherente .....	79
10.5	Gestión .....	80
<b>11.</b>	<b>LA PROPUESTA DE LA REVISIÓN DEL PGOU PARA LAS FEIXES DE VILA</b>	<b>81</b>
11.1	Resumen de los objetivos y criterios de la Revisión del PGOU que informan la propuesta sobre las Feixes de Vila .....	81
11.2	El principio del desarrollo sostenible en la LOUS .....	82
11.3	Sobre el tratamiento unitario que requieren las Feixes de Vila .....	83
11.4	Sobre los valores patrimoniales que albergan las Feixes de Vila y la necesidad de su protección .....	84
11.5	Sobre la dotación de servicios urbanísticos existente en las Feixes de Vila .....	91
11.6	Sobre el valor paisajístico de las Feixes de Vila y la obligación legal de preservarlo .....	92
11.7	Sobre la consideración de suelo rústico que las Feixes merecen en la Revisión del Plan General <sup>93</sup> .....	93
11.8	Sobre la motivación municipal para destinar los terrenos al sistema general de espacios libres públicos de la ciudad .....	100
<b>12.</b>	<b>RESULTADO DE LOS TRÁMITES DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA .....</b>	<b>101</b>
12.1	Resumen de la tramitación administrativa de la Revisión del Plan General .....	101
12.2	Resultado del Avance de la Revisión del Plan General (junio-julio 2015) .....	101

- 12.3 Resultado de la exposición de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General (Abril 2016)  
103

**13. MEMORIA SOCIAL ..... 108**

- 13.1 Introducción ..... 108  
13.2 El problema de la vivienda en Eivissa ..... 111  
13.3 Determinaciones del Plan General sobre el acceso a la vivienda ..... 119  
13.4 Medidas de la ordenación urbana con impacto sobre la cuestión del género y los colectivos  
sociales 123
-

# ANEXO A LA MEMORIA DE ORDENACIÓN

## 1. CUMPLIMENTACIÓN DE LAS DIRECTRICES DE ORDENACIÓN TERRITORIAL

El artículo 4 de la ley 6/1999, de 3 de abril, de las **Directrices de Ordenación Territorial de las Islas Baleares y de medidas tributarias (D.O.T.)** establece la relación de artículos y disposiciones de las DOT que son de aplicación inmediata y directa. De todas las disposiciones y artículos de aplicación inmediata y directa de las DOT sólo unas pocas son de aplicación al planeamiento general municipal de Ibiza de cara a su adaptación a las DOT, las cuales se relacionan a continuación:

Mediante la Adaptación del Plan General al PTI (cuya justificación se recoge en el capítulo siguiente) se cumplen automáticamente la mayoría de las disposiciones anteriores, ya que la esencia del PTI es desarrollar las DOT en el nivel de planeamiento insular.

Paralelamente, sin embargo, se cumplimenta en la Revisión del PGOU en el artículo 57 de las DOT (obligación de adaptación a los Planes Directores Sectoriales vigentes). En los capítulos siguientes de esta Memoria se justifica la adaptación de la Revisión del PGOU a los PDS vigentes que son de aplicación.

## 2. ADAPTACIÓN AL PLAN TERRITORIAL INSULAR (P.T.I.)

La obligación de adaptar la Revisión del PGOU actualmente en tramitación al **Plan Territorial Insular de Ibiza y Formentera** (aprobado definitivamente el 21 de marzo de 2005, en adelante, también PTI) es exigible.

Habida cuenta que tanto la Revisión del PGOU como el PTI se enmarcan dentro del mismo contexto legal sectorial (las DOT) las coincidencias son casi completas, por lo que la adaptación al PTI no presenta dificultades excesivas.

### 2.1 Disposiciones del PTI de aplicación al planeamiento municipal

La vinculación del PTI sobre el planeamiento municipal viene establecida por el artículo 15 de la LOT "en todos aquellos aspectos en que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal" y en la Disposición Adicional 1ª del propio PTI ("Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer sus



*determinaciones de ordenación de forma ajustada a las de interés supramunicipal que el PTI define")*

A estos efectos, la Disposición Adicional 1ª del PTI establece la relación de artículos y disposiciones que son de aplicación inmediata y directa al planeamiento general municipal (se subrayan las que son de aplicación a la Revisión del PGOU de Ibiza):

**"Disposición adicional 1ª**

*Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer sus determinaciones de ordenación de forma ajustada a las de interés supramunicipal que el PTI define, a cuyo efecto:*

- 1 *Tendrán por objetivos generales los definidos en la **Norma 67.3.***
- 2 *Definirán el esquema general del territorio siguiendo los criterios generales determinados en la **Norma 67.4.***
- 3 *En lo que a la ordenación del suelo rústico de refiere:*
  - a. *Establecerán su calificación contemplando las categorías que la **Norma 6** define y ajustando las delimitaciones definidas en la documentación gráfica del PTI a escala mas precisa y referenciándola a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.*
  - b. *Definirán las actividades factibles en suelo rústico de acuerdo con la relación establecida en la **Norma 7** y establecerán su regulación respetando los mínimos definidos en las **Normas 8 y 9.***
  - c. *Definirán la parcela mínima y resto de condicionantes exigibles para la autorización de los usos de vivienda unifamiliar aislada y de alojamiento turístico respetando los mínimos en cuanto a superficies de parcela mínima y resto de determinaciones que las **Normas 10, 11, 14 y 44** establecen.*
  - d. *Regularán el régimen de las edificaciones existentes de acuerdo con lo señalado en la **Norma 13.***
  - e. *Establecerán el régimen de las segregaciones y divisiones de fincas de acuerdo con los mínimos señalados en la **Norma 16.***
  - f. *Establecerán el régimen de agrupación de la edificación en zona Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, respetando los criterios señalados en la **Norma 17.***
  - g. *Determinarán las condiciones generales de las edificaciones, cerramientos y caminos de acuerdo con los mínimos determinados en las **Normas 18, 19, 20, 21 y 22***
  - h. *Delimitarán y regularán los núcleos rurales ajustándose a lo previsto en las Normas 23, 24 y 25*
  - i. *Regularán los establecimientos turísticos existentes en tal clase de acuerdo con lo señalado en la **Norma 11***
  - j. *Regularán los sistemas de infraestructuras en tal clase de suelo de acuerdo con lo señalado en las **Normas 51, 53 y 54.***
- 4 *En lo que a la definición y ordenación de las áreas de desarrollo urbano se refiere:*
  - a. *Asignarán o no los asentamientos existentes a área de desarrollo urbano siguiendo los criterios establecidos en la **Norma 26** y definirán el ámbito de dichas áreas de forma ajustada a lo determinado en la **Norma 27***
  - b. *Establecerán la delimitación del suelo urbano siguiendo las reglas que se establecen en la **Norma 28** y lo asignarán a las categorías de consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización de acuerdo con lo establecido en la **Norma 29***

- c. Definirán los nuevos suelos urbanizables con el ámbito y condiciones que se señalan en las **Normas 37, 38, 39, 40, 68.1 y 68.2**
  - d. Definirán la ordenación del suelo urbano y urbanizable con Plan Parcial aprobado de acuerdo con las prescripciones señaladas en las **Normas 33, 34, 36, 38.5, 68.3, 71** y lo señalado en el **Anejo 1** del PTI
  - e. Establecerán las determinaciones de la ordenación ajustándose a las definiciones de conceptos que en las **Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4** se definen
  - f. Definirán las posibilidades de autorización de las actividades de urbanización y edificación de acuerdo con lo establecido en las **Normas 30, 31, 35 y 69** posibilitando, en su caso, la autorización de sistemas individuales de evacuación de residuales únicamente en los casos que la **Norma 32** lo posibilita.
  - g. Establecerán las previsiones de infraestructuras y equipamientos de acuerdo con lo establecido en las **Normas 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66**
  - h. Formularán los correspondientes Catálogos de protección del patrimonio de acuerdo con lo señalado en las **Normas 72 y 73**
- 5 Los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Sant Antoni de Portmany y de Sant Joan de Labritja definirán la ordenación de la zona de es Amunts, directamente o mediante remisión al Plan Especial siguiendo los criterios que las Normas 41, 42, 43, 44 , 45, 46 y 47 establecen
- 6 Los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Eivissa, Sant Antoni de Portmany, Sant Josep de sa Talaia y Formentera establecerán las determinaciones respecto de los sistemas generales del término de acuerdo con lo señalado en las **Normas 48** y 50.
- 7 En todo caso, las determinaciones vinculantes que establece el presente plan tienen el carácter de mínimos, pudiendo los instrumentos de planeamiento municipal incorporar determinaciones más restrictivas, en cuyo caso prevalecerán éstas."

A mayores de la relación anterior, existen en el PTI otras normas que también inciden sobre el planeamiento municipal:

- Norma 67.5. Determinaciones sobre contaminación acústica
- Norma 67.6. Determinaciones sobre contaminación lumínica

Se recogen a continuación la justificación, punto por punto, del cumplimiento de las prescripciones del PTI que son de aplicación directa sobre la Revisión del PGOU de Ibiza, teniendo en cuenta el criterio del apartado 7 anterior, de que las determinaciones del PTI tienen carácter de mínimos, pudiendo el planeamiento municipal incorporar determinaciones más restrictivas, en cuyo caso prevalecerán sobre aquéllas.

## **2.2 Prescripciones del PTI sobre los objetivos y criterios generales de planeamiento municipal**

### **2.2.1 Tendrán por objetivos generales los definidos en la Norma 67.3**

Los objetivos básicos definidos en la Norma 67.3 están recogidos, incluidos y ampliados como objetivos generales propios de la Revisión (Memoria de Ordenación).

**2.2.2 Definirán el esquema general del territorio siguiendo los criterios generales determinados en la Norma 67.4**

Los criterios de planeamiento de la Revisión (Memoria de Ordenación) respetan y recogen los establecidos por la Norma 67.4.

**2.3 Prescripciones del PTI sobre la ordenación y regulación del suelo rústico**

**2.3.1 Establecerán su calificación contemplando las categorías que la Norma 6 define y ajustando las delimitaciones definidas en la documentación gráfica del PTI a escala más precisa y referenciándola a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.**

La calificación del suelo rústico se ha realizado respetando las categorías definidas en la Norma 6 que, a su vez recoge lo establecido en las DOT. El criterio seguido para su delimitación se ha apoyado, en la medida de lo posible, en elementos físicos que permiten su fácil identificación sobre el terreno, tal como señala la Norma citada.

**2.3.2 Definirán las actividades factibles en suelo rústico de acuerdo con la relación establecida en la Norma 7 y establecerán su regulación respetando los mínimos definidos en las Normas 8 y 9.**

La definición y regulación de usos establecidos en la Revisión del Plan General (ver Sección 3ª de las Normas Urbanísticas) es coherente con las definiciones de actividades en suelo rústico de la Norma 7. La regulación de usos en suelo rústico se hace de acuerdo con las definiciones de admisibilidad de usos de la Norma 8 (ver Anexo II de las Normas Urbanísticas: Matriz de Ordenación del Suelo Rústico) y de las especificaciones de compatibilización de usos que la Norma 9 PTI establece para cada área de SR.

Así, la regulación específica de las áreas de suelo rústico que establece el Plan General (Sección 12ª de las Normas Urbanísticas: Condiciones Particulares de Uso y Edificación en Suelo Rústico) es coherente con la establecida en la Norma 9 PTI, pero más restrictiva, en aplicación de los objetivos y criterios de la Revisión del PGOU.

De acuerdo con el apartado 11 de la Norma 9 PTI, la publicidad exterior queda prohibida en suelo rústico (art. 101 Normas Urbanísticas).

**2.3.3 Definirán la parcela mínima y resto de condicionantes exigibles para la autorización de los usos de vivienda unifamiliar aislada y de alojamiento turístico respetando los mínimos en cuanto a superficies de parcela mínima y resto de determinaciones que las Normas 10, 11 y 14 establecen**

Las condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar en suelo rústico respetan los límites establecidos en la Norma 10, pero son más restrictivos (Sección 12ª de las Normas Urbanísticas: Condiciones Particulares de Uso y Edificación en Suelo Rústico).

Las condiciones específicas del uso turístico en suelo rústico respetan, aunque son más restrictivas, los límites y determinaciones de la Norma 11, y hacen referencia explícita al PTI (artículo 111 de las Normas Urbanísticas: Establecimientos de Uso Turístico en Suelo Rústico).

La regla proporcional de la Norma 14 se recoge en el artículo 105 de las Normas Urbanísticas (Aprovechamientos atípicos en el suelo rústico y regla proporcional).

**2.3.4 Regularán el régimen de las edificaciones existentes de acuerdo con lo señalado en la Norma 13**

El tratamiento de los edificios e instalaciones existentes en suelo rústico respeta lo establecido en la Norma 13 y está recogido en la Sección 5ª de las Normas Urbanísticas (Régimen de los Edificios Existentes y Deberes de Conservación), en particular en los artículos 63 (Edificios existentes en situación de inadecuación), 64 (Edificios de viviendas existentes en el medio rural) y 65 (Construcciones rústicas tradicionales existentes en el medio rural).

**2.3.5 Establecerán el régimen de las segregaciones y divisiones de fincas de acuerdo con los mínimos señalados en la Norma 16**

El contenido de la Norma 16 es respetado por la regulación del Plan General, la cual es más sencilla y restrictiva para actos de segregación en suelo rústico, ya que la conservación de la estructura parcelaria rural es parte de las líneas maestras de la Revisión (Memoria de Ordenación). Véase a este respecto el artículo 106 de las Normas Urbanísticas (Parcelaciones en suelo rústico) y la Sección 12ª de las Normas Urbanísticas (Condiciones Particulares de Uso y Edificación en Suelo Rústico).

**2.3.6 Establecerán el régimen de agrupación de la edificación en zona Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares, respetando los criterios señalados en la Norma 17**

La exigua dimensión, el escaso número de parcelas y las características específicas del suelo rústico del municipio de Ibiza no hacen necesario prever ningún régimen específico de agrupación de edificaciones. A estos efectos, la transposición de lo dispuesto por la Norma 17 al artículo 105 del Plan General equivale a considerar que el número máximo de viviendas agrupadas será 1 (respetando así el límite máximo de 4 establecido con carácter genérico en el apartado 2 de dicha norma).

**2.3.7 Determinarán las condiciones generales de las edificaciones, cerramientos y caminos de acuerdo con los mínimos determinados en las Normas 18, 19, 20, 21 y 22**

Los criterios de integración paisajística y ambiental que establece la Norma 18 se recogen en el artículo 112 de las Normas Urbanísticas (Estudio de impacto paisajístico).

Los criterios tipológicos que para la edificación en suelo rústico establece la Norma 19 se recogen en los artículos 109

(Construcciones que guardan relación con la naturaleza rústica de las fincas) y 110 (Criterios de integración ambiental o estética de las construcciones en suelo rústico), donde se hace referencia explícita al PTI.

Los parámetros edificatorios que establece la Norma 22 para las unidades paisajísticas son respetados por las normas edificatorias en suelo rústico (Sección 12ª de las Normas Urbanísticas: Condiciones Particulares de Uso y Edificación en Suelo Rústico).

Los cerramientos de fincas rústicas se regulan respetando lo establecido en la Norma 20, en el artículo 108 de las Normas Urbanísticas (Vallado de fincas rústicas).

Los caminos en suelo rústico se regulan respetando lo establecido en la Norma 21, en el artículo 107 de las Normas Urbanísticas (Caminos en suelo rústico), donde se hace referencia explícita al PTI, así como en el artículo 139 (Red de caminos e itinerarios de interés general).

#### **2.3.8 Delimitarán y regularán los núcleos rurales ajustándose a lo previsto en las Normas 23, 24 y 25**

El Plan General de Ibiza no delimita núcleos rurales por no cumplirse las condiciones que para ellos señala la Norma 23.

#### **2.3.9 Regularán los establecimientos turísticos existentes en tal clase de acuerdo con lo señalado en la Norma 11**

Las condiciones específicas del uso turístico en suelo rústico respetan, aunque son más restrictivas, los límites y determinaciones de la Norma 11, y hacen referencia explícita al PTI (artículo 111 de las Normas Urbanísticas: Establecimientos de Uso Turístico en Suelo Rústico).

#### **2.3.10 Regularán los sistemas de infraestructuras en suelo rústico de acuerdo con lo señalado en las Normas 51, 53 y 54**

La ordenación y regulación de las infraestructuras ubicadas en suelo rústico respeta lo dispuesto en las Normas 51, 53 y 54 y se encuentra reflejada en varios documentos del Plan General, pero más específicamente en en la Sección 11ª de las Normas Urbanísticas (Régimen de los Sistemas Generales) y en los artículos 98 (Servidumbres causadas por redes de servicios, carreteras y torrentes), 137 (Servidumbres causadas por los sistemas generales de transporte), y 139 (Red de caminos e itinerarios de interés general).

### **2.4 Prescripciones del PTI sobre la ordenación y regulación del suelo urbano y urbanizable**

#### **2.4.1 Asignarán o no los asentamientos existentes a área de desarrollo urbano siguiendo los criterios establecidos en la Norma 26 y definirán el ámbito de dichas áreas de forma ajustada a lo determinado en la Norma 27**

La Revisión del PGOU asigna la clasificación del suelo urbano y urbanizable de acuerdo con los criterios de la Norma 26, esto es exclusivamente a terrenos ya urbanizados o consolidados, así como terrenos no transformados correspondientes a zonas de crecimiento cuya transformación urbana se incluye en el Programa de Actuación.

La clasificación del suelo urbano y urbanizable se ajusta a los criterios de la legislación del suelo y de la Norma 27.

**2.4.2 Establecerán la delimitación del suelo urbano siguiendo las reglas que se establecen en la Norma 28 y lo asignarán a las categorías de consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización de acuerdo con lo establecido en la Norma 29**

La delimitación del suelo urbano se ajusta a los criterios de la Norma 28.

En función de su grado de consolidación, se ha dividido el suelo urbano, a efectos de ejecución y gestión urbanística y de acuerdo con lo dispuesto por la Norma 29, en las dos categorías previstas (suelo urbano con o sin urbanización consolidada), pero con las definiciones establecidas en la LOUS.

**2.4.3 Definirán los nuevos suelos urbanizables con el ámbito y condiciones que se señalan en las Normas 37, 38, 39, 40, 68.1 y 68.2**

El suelo urbanizable delimitado se destina a uso residencial y dotacional, y cumple los requisitos establecidos en las Normas 37 (límite de crecimiento residencial), 38 (ubicación del crecimiento), 68.1 (aptitud física y medioambiental de los terrenos) y 68.2 (integración y adaptación urbanística y orográfica).

Se cumple lo previsto en la Norma 39 (reserva del 15% de superficie neta para VPO), ya que la LOUS exige que dicho porcentaje sea del 30%.

Al no destinarse el suelo urbanizable a uso industrial o servicios, no tiene aplicación lo dispuesto por la Norma 40 para este tipo de suelos.

**2.4.4 Definirán la ordenación del suelo urbano y urbanizable con Plan Parcial aprobado de acuerdo con las prescripciones señaladas en las Normas 33, 34, 36, 38.5, 68.3, 71 y lo señalado en el Anejo 1 del PTI**

La ordenación del suelo urbano y urbanizable se ha hecho de acuerdo con los criterios de la Norma 33 (ajuste a las características físicas de los terrenos, integración urbanística). Así mismo, se cumple lo dispuesto en la Norma 34 (adaptación de los suelos urbanizables con plan parcial aprobado), ya que todos los suelos urbanizables con plan parcial aprobado (salvo el sector S-12, que queda como urbanizable) se consideran urbanos en aplicación de la Norma 28.1.b, al haber sido urbanizados en ejecución del planeamiento que los ampara.

De acuerdo con lo que prevé la Norma 36, el Plan General de Eivissa deberá recoger las determinaciones del futuro **Plan de Reconversión Territorial (PRT)** previsto por el PTI para las zonas



urbanas del término municipal colindantes con Sant Josep y Santa Eulària o, en su caso, el **Plan de Mejora Territorial (PMT)**, para las áreas rurales limítrofes, cuando dichos instrumentos entren en vigor.

La Norma 38.5 (densidad y alturas de los nuevos suelos urbanizables de crecimiento residencial) se cumple en todos los sectores de suelo urbanizable.

La ordenación y el diseño del suelo urbano y urbanizable con Plan Parcial aprobado se ha efectuado respetando, entre otros, los criterios que determina la Norma 68.3 y el apartado 1 del Anexo 1 del PTI (apartado correspondiente al municipio de Ibiza).

El Plan General ya tiene delimitadas las zonas de casco antiguo o de valor histórico-patrimonial, a desarrollar por sendos Planes Especiales (Dalt Vila, La Marina, Necrópolis-Puig dels Molins). Se cumple así lo preceptuado por la Norma 71 (Protección de conjuntos urbanos).

**2.4.5 Establecerán las determinaciones de la ordenación ajustándose a las definiciones de conceptos que en las Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4 se definen**

Los conceptos y parámetros urbanísticos y arquitectónicos utilizados por la Revisión del PGOU son coherentes con los establecidos en las Instrucciones Técnicas 1 (sobre territorio), 2 (sobre ordenación), 3 (sobre edificación) y 4 (sobre cómputos), incluidas como Anexo II del PTI. En todo caso, las definiciones de PTI tendrán prevalencia, siendo complementarios de ellas los conceptos definidos en el Plan General, tal y como se reconoce en la introducción del Anexo I de las Normas Urbanísticas.

**2.4.6 Definirán las posibilidades de autorización de las actividades de urbanización y edificación de acuerdo con lo establecido en las Normas 30, 31, 35 y 69 posibilitando, en su caso, la autorización de sistemas individuales de evacuación de residuales únicamente en los casos que la Norma 32 lo posibilita**

Se respetan en la regulación de la Revisión del PGOU (art. 115 Normas Urbanísticas) las condiciones establecidas por la Norma 30 para autorizar la edificación den suelo urbano con urbanización consolidada y de la Norma 31 para autorizar la edificación en suelo urbano sin urbanización consolidada.

Se regula de la misma manera la edificación en suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado, respetando lo dispuesto por la Norma 35.

La prohibición de ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial (Norma 69.1) y la exigencia de que en los proyectos se contengan previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados, el acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y la regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma, se recogen en el artículo 61 de las Normas Urbanísticas.

Los criterios de adaptación medioambiental de la edificación que contempla la Norma 69.2 se concretan en el artículo 61 de las Normas Urbanísticas; salvo la especificación del apartado g), que se encuentra recogida en el artículo 117 (tratamiento del espacio libre de parcela).

La utilización de fosas sépticas se regula en el artículo 59 de las Normas Urbanísticas (Suministro de agua y tratamiento de las aguas residuales y pluviales) de manera más restrictiva que la prevista por la Norma 32, ya que sólo se permiten en suelo rústico, aunque con las condiciones y cautelas de la Norma citada.

**2.4.7 Establecerán las previsiones de infraestructuras y equipamientos de acuerdo con lo establecido en las Normas 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63 y 65**

La previsión contenida en la Norma 49 (puertos deportivos e instalaciones náuticas) y en plano 2 (Áreas de desarrollo urbano) del PTI sobre la posibilidad de construir un puerto deportivo en Figueretes depende, para su concreción, de la aprobación del correspondiente PDS de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas que lo proponga. Mientras tanto, el Plan General de Ibiza no toma en consideración esta propuesta.

La previsión de infraestructuras viarias de la Revisión del Plan General es coherente con la Norma 51 (infraestructura viaria), en cuanto a los criterios contenidos en sus apartados 1 y 2. Las mejoras en la red de primer orden previstas en el apartado 3 han sido recogidas en la Revisión, en lo que afecta a este término municipal.

Respecto a lo indicado en el apartado 51.7.a), sobre las necesidades de las flotas de vehículos de alquiler, cabe afirmar que, a la vista de las necesidades, las flotas de alquiler en el municipio no precisan espacios de reserva específicos.

Respecto a lo indicado en el apartado 51.7.b), la Revisión del PGOU incorpora el catálogo de caminos rurales del término y se refleja en el plano O.4 (Red Viaria) y en la Memoria de Ordenación.

La previsión de infraestructuras de servicios de la Revisión del Plan General es coherente con lo determinado en la Norma 53 (abastecimiento energético), en su apartado 5, sobre fomento de las fuentes de energías renovable, lo que se recoge en el artículo 61 de las Normas Urbanísticas.

Las determinaciones de la Revisión del Plan General sobre suministro de agua y saneamiento son coherentes con lo determinado en la Norma 55 (abastecimiento de agua y saneamiento).

Respecto a la propuesta recogida en el apartado 2.b, no se considera adecuada la ubicación en la falda de Serra Grossa de la nueva EDAR propuesta orientativamente por el PTI, dada la su cercanía al Hospital de Can Misses, al que dominaría visualmente por estar a superior cota. Tampoco es conveniente su cercanía al ANEI de Serra Grossa. Lo más razonable sería ampliar la existente, aunque esté



situada en el municipio vecino de Santa Eulalia. No obstante, ya se está construyendo la nueva EDAR en el término de Sant Antoni.

La Revisión del PGOU recoge una estación provisional de transferencia de residuos, prevista en el apartado 1.3.d) de la Norma 56 (gestión de residuos sólidos urbanos).

Las determinaciones de la Revisión del Plan General para la implantación de los nuevos equipamientos se basa en los criterios establecidos en la Norma 58, dimensionándolos de acuerdo con la población y ámbito territorial al que sirven, en función del nivel de las dotaciones (escala interinsular o escala supramunicipal), y situándolos en función de la accesibilidad y de la no proximidad a otros equipamientos existentes del mismo tipo, para evitar duplicidades. En la medida de lo posible se han aprovechado las oportunidades que brinda la reutilización y rehabilitación de edificio protegidos (v.gr: Comandancia Militar).

Las determinaciones sobre equipamientos docentes de la Revisión son coherentes con las previsiones de ampliación de los centros de enseñanza pública contemplados en el apartado 1.2.a) de la Norma 59 (Equipamiento educativo). Así mismo se prevé suelo calificado para acoger los centros de educación superior indicados en el apartado 2 (Ampliación de la extensión de la UIB en las Pitiusas y Conservatorio Profesional de Música de Eivissa) y los señalados en el apartado 3 (Escuela de Idiomas de Eivissa y Formentera y CEPA de Eivissa y Formentera). Finalmente, el suelo calificado como equipamiento docente prevé evitar el déficit futuro de plazas en enseñanza infantil o preescolar).

La Revisión realiza las reservas de suelo necesarias para la implantación de los equipamientos sanitarios previstos en la Norma 60 (equipamiento sanitario), en particular la ampliación del Hospital de Can Misses señalada en el apartado 1.2.b), y los centros de salud indicados en el apartado 1.3.

Lo previsto sobre equipamiento comercial en la Norma 61 está recogido en la Revisión en lo que permiten sus competencias regulatorias.

La Revisión realiza las reservas y calificaciones de suelo necesarias para las instalaciones de equipamiento social previstas en el apartado 1.1 de la Norma 62.

Respecto a las previsiones sobre equipamiento deportivo, la Revisión cumple con los criterios señalados en la Norma 63.

La Revisión realiza las reservas y calificaciones de suelo necesarias para las instalaciones de equipamiento cultural previstas en la Norma 65.

#### **2.4.8 Formularán los correspondientes Catálogos de protección del patrimonio de acuerdo con lo señalado en las Normas 72 y 73**

La protección del patrimonio histórico en general se implementa en la Revisión del PGOU mediante la redacción del Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico de acuerdo con lo previsto por la Norma 72 del

PTI, y regulado en la Sección 6ª de las Normas Urbanísticas (Normas para la Protección del Patrimonio Histórico).

Cada uno de los elementos catalogados se ha asignado a alguno de los tipos señalados en el apartado 1.1 de la Norma 72.

Los niveles de protección asignados corresponden a los cuatro primeros de los cinco definidos en el apartado 1.2 (Protección A, B o C).

Para cada elemento existe una ficha individualizada con el contenido mínimo de datos que señala en apartado 1.3. Los tipos de obras e intervenciones regulados responden a la clasificación que de ellos hace el subapartado 1.3.4.

La protección del patrimonio histórico y etnológico rural a que hace referencia la Norma 73 del PTI se encuentra substanciada en el propio Catálogo Municipal del Patrimonio Histórico y, en lo no incluido en éste, en la normativa genérica del suelo rústico recogida en la Sección 8ª de las Normas Urbanísticas (Disposiciones Generales sobre Suelo Rústico).

#### **2.4.9 Contaminación acústica (Norma 67.5)**

En cumplimiento también de la Ley del Ruido (Ley 37/2003, de 17 de noviembre) se incluye en el Plan General el Mapa de Ruido redactado al efecto.

#### **2.4.10 Protección del medio nocturno (Norma 67.6)**

Las determinaciones de la Norma 67.6.1 respecto a la protección del medio nocturno y contra la contaminación lumínica se recogen en el Capítulo 6 (Alumbrado público) de la Sección 8ª de las Normas de Urbanización del Plan General.

En el plano de ordenación (O.8 - Protección del Medi Nocturno) en el que se delimitan las áreas de limitación del flujo luminoso del hemisferio superior de las luminarias instaladas de (*FHSinst*) respetando los criterios definidos en el apartado 2º de la Norma 67.6, y con los límites de *FHSinst* que define el apartado 3º de esta norma.

### **2.5 Prescripciones del PTI sobre el sistema general portuario**

El PTI determina en su Disposición Adicional 1ª que el planeamiento general del término municipal de Eivissa establecerá las determinaciones respecto de los sistemas generales de acuerdo con lo señalado en la Norma 48. En coherencia con lo anterior, la Revisión del PGOU de Ibiza califica la zona de servicio del puerto como sistema general y remite a un Plan Especial que recoja criterios de planeamiento acordes con los establecidos en el apartado 1º de la Norma 48.

### 3. ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES

En aplicación del artículo 57 de las DOT, permanecen vigentes varios PDS, aunque sólo seis pueden tener una posible aplicación en Ibiza, una vez que se descartan los Planes que no son de aplicación en Ibiza. De los Planos Directores Sectoriales en vigor, sólo afectan a la presente adaptación del PGOU los siguientes:

- \* **Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas de las Islas Baleares** (Decreto 61/1994, de 13 de mayo), anulado por sentencia del Tribunal Supremo de 25/02/
- \* **Plan Director Sectorial de Canteras** (Decreto 77/1997, de 11 de junio), revisado por el Decreto 61/1999, de 21 de mayo (BOCAIB, nº 73, de 5 de junio).
- \* **Plan Director Sectorial de Carreteras** (Decreto 87/1998, de 16 de octubre), modificado por el Decreto 59/2001, de 20 de abril.
- \* **Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos Urbanos de Ibiza y Formentera** (Decreto 46/2001, de 30 de marzo).
- \* **Plan Director Sectorial Energético** (Decreto 96/2005, de 23 de septiembre).
- \* **Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones** (Decreto 22/2006, de 10 de marzo)
- \* **Plan Hidrológico de las Islas Baleares** (Real Decreto 701/2015, de 17 de Julio).

Se justifica a continuación la cumplimentación del PDS anteriores.

#### 3.1 Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas

Aunque recientemente este Plan ha sido anulado por sentencia del Tribunal Supremo de 25/02/2002, no hay determinaciones dentro del PDS de Puertos Deportivos e Instalaciones Náuticas que vinculen directamente a la redacción del planeamiento municipal, sino a obras y actuaciones concretas.

#### 3.2 Plan Director Sectorial de Canteras

En el término municipal de Ibiza hay cuatro canteras inactivas (Anexo 5 del PDS). Por otra parte hay una sola cantera incluida en el Anexo 2 (Catálogo de canteras incorporadas al PDS de Canteras). Se trata de la cantera es *Canal d'en Capità* (nº de autorización 184) dada de alta en 1963 y que se encuentra dentro de área de especial protección (en concreto dentro del ANEI nº 10). Ha sido incorporada al catálogo mediante acuerdo publicado al BOIB nº 135, de 10 de noviembre de 2001.

El Plan Director Sectorial de Canteras establece en su artículo 13 las siguientes vinculaciones para los planeamientos urbanísticos municipales para las canteras incluidas en el **Catálogo de Canteras** a que hace referencia el artículo 4 del PDS:

- a) La calificación del suelo sólo afectará al ámbito de suelo delimitado en la concesión o autorización de cada cantera.

- b) Sólo se permitirán el uso extractivo, aquellos otros usos complementarios y los que se detallen en el Plan de Restauración o en el Proyecto de Restauración

En la práctica, lo anterior implica definir una área específica de canteras dentro del suelo rústico protegido con protección forestal. En el plano del Suelo Rústico se delimita esta área específica

### 3.3 Plan Director Sectorial de Carreteras

El PDS de Carreteras en su fase I recoge para el término de Ibiza la realización de la Variante de Ibiza-Tramo II. Se ha procedido a recoger la delimitación para el trazado de dicha carretera. En lo que respecta a la delimitación de la servidumbre de protección, se han incorporado en la presente Adaptación como áreas de protección territorial (SRC-PT) y se dibujan en el Plano del Suelo Rústico.

Asimismo, se ha introducido la zona de reserva derivada del Proyecto de reforma de la E-10 contenido en el PDS.

Se consideran de aplicación directa la regulación sobre las franjas de servidumbre que establece la Ley 5/1990, de *Carreteras de la CAIB*, sin que haga falta hacer remisión o recordatorio expreso dentro la normativa del PGOU, salvo las puntualizaciones derivadas del informe del Departamento de Infraestructuras Viarias del Consell.

Por último, se incorporan los planos de ruido del PDS.

### 3.4 Plan Director Sectorial para la Gestión de Residuos Urbanos de Ibiza y Formentera

El PDS de Residuos Urbanos establece en su artículo 22 las vinculaciones directas al planeamiento general municipal en cuanto a reserva, clasificación y calificación de los terrenos que el Plan define en sus Anexos. En Ibiza tan sólo prevé una estación de transferencia provisional para envases que se localiza en el suelo urbano correspondiente al Sector 4, al lado de la central térmica.

### 3.5 Plan Director Sectorial Energético

El Plan Director Sectorial Energético (Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, PDSE) afecta al término municipal de Ibiza en cuanto a las redes de transporte y distribución de energía eléctrica (artículo 20), de transporte de gas natural por conducción (artículo 7), de interconexión eléctrica submarina con Formentera y Mallorca (art. 8), y el abastecimiento de combustibles líquidos derivados del petróleo (art. 13). La Disposición adicional 1ª obliga al planeamiento municipal a recoger lo anterior, cosa que la Revisión del PGOU hace puntualmente.

Respecto a los **tendidos de transporte de energía eléctrica**, los artículos 20 y 21 del PDSE establecen que:

- a) Se tendrán que soterrar las redes de baja, mediana y alta tensión, discuriendo preferentemente por caminos públicos, excepto en los casos siguientes debidamente justificados:
  - \* Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento; y/o

- \* Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades técnicas que desaconsejen el soterramiento.
- b) En los casos de nuevas líneas de media tensión troncales, la Conselleria competente determinará cuando podrán ser aéreas, en función de los criterios establecidos en el artículo 20 del PDSE.

Las **interconexiones eléctricas submarinas con Mallorca y Formentera** entran en la isla de Ibiza por la playa de Talamanca, de acuerdo con el plano A.04 del Anexo A, y discurren por la Avenida 8 de Agosto y carretera de Santa Eulalia.

Respecto a la red de transporte de **gas natural**, el trazado de la conducción que trae el gas natural al término municipal de Ibiza desde Cala Gració (Sant Antoni) se grafía en el plano de ordenación O.6.4. El gaseoducto de transporte previsto discurre por la zona de servidumbre de la carretera comarcal C-731 Ibiza-Sant Antoni hasta la Estación Reguladora. Esta se localiza al lado la central térmica de Ibiza.

Respecto a las infraestructuras energéticas de **almacenamiento de productos petrolíferos**, el Anexo C del PDSE incluye el Mapa C.03 a escala 1/25.000, con la grafía del poliducto abastecimiento de combustibles líquidos derivados del petróleo entre el dique de Botafoc y la central eléctrica de Ibiza y de su sistema de refrigeración. Así mismo, el plano A.09 a escala 1/30.000 (Anexo A) señala el trazado de los poliductos de abastecimiento desde el dique de Botafoc y la planta de CLH y el aeropuerto.

El Plan General recoge estos trazados en los planos O.6.3 y O.6.4.

### 3.6 Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones

El **Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones** (Decreto 22/2006, de 10 de marzo) tiene por objeto la ordenación de las infraestructuras y equipamientos de telecomunicaciones en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma y la promoción del uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones.

Define en su texto articulado el régimen urbanístico de las infraestructuras de telecomunicaciones, la regulación de los sistemas telemáticos de las Administraciones públicas y las normas para el fomento de las tecnologías de la información y de las comunicaciones.

Se recogen en las Normas Urbanísticas la definición y regulación del uso de telecomunicaciones y la imbricación de las redes en los proyectos de urbanización, de acuerdo con las determinaciones del PDS, así como determinaciones relativas a la obligación de realización de las canalizaciones subterráneas para redes en las obras de urbanización, ajustadas a las condiciones que el PDS define.

### 3.7 Plan Hidrológico de las Islas Baleares

El **Plan Hidrológico de las Islas Baleares** (Real Decreto 701/2015, de 17 de Julio) es de aplicación directa en el ámbito de su competencia. Tiene entre sus objetivos prevenir el deterioro del estado de las aguas subterráneas y superficiales, incluidas las aguas costeras, mejorar la calidad ecológica de los ecosistemas de aguas continentales y costeros, conservar la biodiversidad de los medios acuáticos y humedales, garantizar el suministro suficiente de agua, reducir o evitar su contaminación, y mitigar los efectos de las inundaciones y sequías.

El art. 89 PHIB (*Fomento del uso de recursos hídricos alternativos en el planeamiento urbanístico*) exige que "los instrumentos de planeamiento urbanístico deben contener medidas para la utilización de recursos hídricos alternativos, y establecer sistemas de captación, almacenamiento y tratamiento de las aguas pluviales en los edificios, las vías urbanas, los aparcamientos, los usos agrícolas y los campos y las pistas de deporte, especialmente los de carácter público". Tal cosa se ha desarrollado en el Plan General en sus Normas Urbanísticas, donde se especifican las características mínimas que han de cumplir los sistemas obligatorios de captación de agua pluvial y de ahorro en el consumo.

El artículo 94 (*Nuevos desarrollos urbanos*) reserva a la Administración hidráulica el control último del cumplimiento del PHIB por el planeamiento municipal, ya que obliga a que "los desarrollos urbanos nuevos, parciales o totales, las normas subsidiarias, los planes generales de ordenación urbana, así como otros instrumentos de ordenación o planificación territorial que impliquen un incremento de población, requieren el informe vinculante de la Administración hidráulica sobre la suficiencia de recursos y de saneamiento."

A tal fin, los documentos de planeamiento o proyectos que soporten estas actuaciones deben justificar el crecimiento previsto; las fuentes disponibles previstas del recurso; las infraestructuras de suministro, distribución, saneamiento y depuración, y el presupuesto y la financiación, que es a cargo del promotor, lo que se ha cumplido en la presente Revisión del Plan General, tal como está justificado en sus documentos escritos y gráficos.

Esta tutela se completa con lo dispuesto en el art. 129 (*Coordinación con los instrumentos de ordenación territorial*), donde se estipula, entre otras determinaciones, que:

- La ordenación que hagan de los usos del suelo no podrá incluir determinaciones incompatibles con el contenido de los planes de gestión del riesgo de inundación, y reconocerán el carácter rural de los suelos en los que concurren dichos riesgos de inundación o de otros accidentes graves.
- Los nuevos desarrollos urbanísticos que supongan una impermeabilización de una superficie igual o superior al 25 % de la superficie de desarrollo deberán realizar un estudio hidráulico que garantice la capacidad de desagüe de las aguas abajo.
- Se prohíbe la realización de cualquier actuación que interrumpa tanto el funcionamiento hidráulico como la dinámica fluvial de la red de drenaje natural del territorio o que, por su localización o diseño, pueda actuar como dique en el curso de las aguas y aumentar los daños potenciales causados por la inundación.
- La aprobación del planeamiento urbano en zonas inundables está sujeta a informe favorable y a la delimitación previa de la zona de inundación por parte de la Administración Hidráulica.
- Todos los desarrollos urbanos, urbanizaciones, polígonos industriales que representen incremento de la impermeabilización del suelo deben estudiar y adoptar actuaciones de corrección hidrológica forestal que minimicen el impacto derivado de dichas actuaciones sobre la capacidad de desagüe de los cauces.

Todo lo anterior se ha cumplimentado en la Revisión del Plan General.

Por su parte, el art. 100 obliga al planeamiento municipal a incorporar los perímetros de protección de los pozos de suministro y establecer su regulación de usos, cosa que se hace en el plano de ordenación O.6.1 y en las Normas Urbanísticas.

Finalmente, las Normas Urbanísticas reconocen las disposiciones del PHIB relativas a garantizar la eficiencia de los sistemas individuales de depuración de aguas residuales.



#### 4. LEY 8/2012 DE TURISMO DE LAS ISLAS BALEARES

La ley 8/2012, de 19 de julio, del **Turismo de las Islas Baleares**, incluye en su Disposición Transitoria 4ª un régimen transitorio para el planeamiento mientras el PTI de Eivissa no se adapte a la ley:

**"Disposición transitoria cuarta**

*Hasta que los planes territoriales insulares de Mallorca y de Ibiza y Formentera se adapten a la presente ley, en los ámbitos delimitados como zona turística, el planeamiento se sujetará al régimen siguiente transitorio:*

1. *En suelo urbano y urbanizable con plan parcial definitivamente aprobado, excepto para las operaciones de reconversión previstas en esta ley y para los planes especiales o de revalorización de las zonas turísticas y en los otros supuestos articulados en la presente ley, el planeamiento deberá mantener como máximo las densidades de población previstas en el momento de la aprobación definitiva de los POOT. A estos efectos, el cambio de calificación de una parcela que tenga asignado sólo el uso turístico por otra que comporte el uso residencial deberá fijar un índice de intensidad de uso que garantice que no se producirá incremento de población.*

2. *La normativa reguladora prohibirá la implantación de los usos que se consideren incompatibles por su carácter molesto y perturbador con el de las zonas para alojamientos turísticos y residenciales.*

3. *Exceptuando las zonas delimitadas como aptas para hoteles de ciudad y lo dispuesto en el artículo 48 de presente ley, no se admite el uso de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.*

4. *En suelo urbano, urbanizable o, justificadamente, en un área de transición en suelo rústico, se podrán delimitar zonas de reserva y dotacionales para corregir las carencias dotacionales de la zona turística o aportar suelo para operaciones de intercambio de aprovechamiento (residencial o turístico) o de reconversión.*

5. *Con el fin de valorar la afección a la actividad turística de una zona, será preceptivo el informe previo de la administración turística para cualquier obra, instalación o actividad que se sitúe en el suelo rústico incluido en el área de protección posterior de los POOT, recogida en los planeamientos territoriales o urbanísticos."*

Sin perjuicio de lo anterior, la ley 8/2012 incluyó en su Disposición Derogatoria el POOT de Ibiza y Formentera (Decreto 42/1997, de 14 de marzo BOCAIB 12/06/1997), por lo que del POOT sólo queda en vigor la delimitación de las áreas turísticas a efectos de la comprobación determinada en el punto 5 de la DT4ª anterior.

En este sentido, cabe recordar que el POOT delimitaba en el término de Eivissa tres subzonas turísticas (partes de la Zona turística 1-Ibiza):

- |                        |   |
|------------------------|---|
| Subzona turística 1.1: | Centro histórico y Paseo Marítimo de Ibiza    |
| Subzona turística 1.2: | Playa d'en Bossa (término municipal de Ibiza) |
| Subzona turística 1.3: | Talamanca                                     |

Por lo demás, se cumple en la Revisión del Plan General lo dispuesto en los cinco puntos de la DTª 4ª citada:

1. En la presente Revisión del PGOU, en las zonas turísticas del municipio de Ibiza las densidades de población vigentes en el



momento de aprobación del POOT (12/06/1997) eran las del PGOU 1987, las cuales han sufrido una reducción generalizada en cuanto sus densidades de población, y en ningún caso se ha producido aumento alguno.

2. Las Normas de la Revisión prohíben la implantación de los usos incompatibles por su carácter molesto y perturbador con el de las zonas para alojamientos turísticos y residenciales.
3. Salvo en las zonas delimitadas como aptas para hoteles de ciudad (y en los establecimientos turísticos afectados por el artículo 48 de la presente ley), no se admite el uso de alojamiento turístico y el residencial como compatibles en una misma parcela.
4. No se delimitan zonas de reserva y dotacionales para corregir las carencias dotacionales de la zona turística o aportar suelo para operaciones de intercambio de aprovechamiento (residencial o turístico) o de reconversión.
5. En el plano de calificación del suelo rústico (O.2) se señalan las dos únicas áreas de suelo rústico afectadas por estos informes previos de la administración turística y esta remisión está regulada en las Normas Urbanísticas (Sección 12ª).

## 5. MEDIDAS CONTRA LA CONTAMINACIÓN ACÚSTICA

### 5.1 Antecedentes: normativa de referencia

#### 5.1.1 Ordenanza municipal frente a la contaminación acústica (2005)

El municipio de Eivissa cuenta con una **Ordenanza Municipal de Protección del Medio Ambiente y la Salud frente a la Contaminación Acústica**, aprobada en pleno por el Ayuntamiento el 28 de Julio de 2005, y publicada en el BOIB el 29 de Septiembre de 2005, quedando sometidas a dicha ordenanza cualquier actividad pública o privada, así como todas las instalaciones, aparatos, equipos, electrodomésticos, vehículos, medios de transporte, actividades, obras, actos y comportamientos individuales o colectivos, sea cual sea el lugar público o privado en el que se encuentren o tengan lugar, cuando produzcan inmisiones sonoras o vibraciones que puedan producir molestias a los vecinos, daños a la salud de las personas o a los bienes, y modificaciones negativas de las condiciones ambientales naturales. Quedan fuera del ámbito de esta ordenanza:

- Las infraestructuras portuarias y las aeroportuarias de competencia estatal, salvo que su propia normativa u otras normas específicas dispongan lo contrario.
- Las actividades militares, que se regirán por su normativa específica.
- La actividad laboral, respecto de la contaminación acústica producida por éste en el correspondiente lugar de trabajo, que se regirá por su normativa específica.

Los niveles máximos de inmisión sonora de esta ordenanza son los siguientes:

Uso del Suelo	L <sub>eq</sub> dB(A)	
	Día	Noche
Entornos de equipamientos docentes, sanitarios y asistenciales. Parques. <b>Zonas de sensibilidad acústica alta</b>	50	45
Áreas residenciales. Áreas turísticas residenciales. Entornos de equipamientos culturales y deportivos. <b>Zonas de sensibilidad acústica media</b>	55	45
Áreas industriales y de ocio. <b>Zonas de sensibilidad acústica baja</b>	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 Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares

Es de aplicación al planeamiento urbanístico la Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Islas Baleares, en particular su artículo 28:

**"Artículo 28. Relación con los instrumentos de planeamiento urbanístico.**

1. En los instrumentos de planeamiento urbanístico deben contemplarse la información y las propuestas contenidas en los planes acústicos municipales. En su defecto, los instrumentos de planeamiento urbanístico o territorial incorporarán un estudio acústico en su ámbito de ordenación que permita evaluar su impacto acústico y adoptar las medidas adecuadas para su reducción.

2. Como consecuencia de lo establecido en el punto anterior, las figuras de planeamiento urbanístico general deben incorporar en sus determinaciones, al menos, los aspectos siguientes:

- a) Los planos que reflejan con suficiente detalle los niveles de ruido en ambiente exterior, tanto en la situación actual como en la previsible una vez acometida la urbanización.
- b) Los criterios de zonificación de usos adoptados a fin de prevenir el impacto acústico.
- c) La propuesta de calificación de áreas de sensibilidad acústica en el ámbito espacial de ordenación, de acuerdo con los usos previstos y las prescripciones de esta ley.
- d) Las medidas generales previstas en la ordenación para minimizar el impacto acústico.
- e) Las limitaciones en la edificación y en la ubicación de actividades contaminantes por ruido y por vibraciones que deben incorporarse en las ordenanzas urbanísticas.
- f) Los requisitos generales de aislamiento acústico de los edificios en función de los usos previstos para los mismos y de los niveles de ruido estimados en el ambiente exterior.

3. Los instrumentos de planeamiento municipal tendrán en cuenta los criterios establecidos por esta ley en materia de protección contra la contaminación acústica y los incorporarán a sus determinaciones.

4. La asignación de usos generales y usos pormenorizados del suelo en las figuras de planeamiento tendrá en cuenta el principio de prevención de los efectos de la contaminación acústica y velará para que no se superen los valores límite de emisión e inmisión que se establezcan en desarrollo de la presente ley, sin perjuicio de las excepciones contempladas en la misma."

Por otra parte, la DA 9ª de esta ley establece que:

**"Disposición adicional novena. Delimitación de áreas acústicas.**

Mientras no se aprueben por el Gobierno central los criterios para poder delimitar las áreas acústicas, tal y como prevé el apartado 2 del artículo 7 de la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, los ayuntamientos pueden delimitar las diferentes áreas acústicas de su municipio en función del uso predominante del suelo así como de la diferente sensibilidad acústica existente en las diversas zonas."

### 5.1.3 Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido

Es de aplicación la **Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido**, que ha sido desarrollada por dos normas:

- \* Real Decreto 1513/2005, de 19 de octubre, que desarrolla la ley del Ruido en lo referente a evaluación y gestión del ruido ambiental

- \* Real Decreto 1367/2007, de 16 de diciembre, que desarrolla la ley del Ruido, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.
- \* Real Decreto 1038/2012, de 6 de julio, por el que se modifica el Real Decreto 1367/2007, de 19 de octubre, en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas.

El Real Decreto 1367/2007 define en función de los distintos tipos de áreas acústicas los valores objetivos de calidad acústica y vibratoria. Estos valores se resumen en el cuadro adjunto:

Tipo de área acústica		Índices de ruido		
		L <sub>d</sub>	L <sub>e</sub>	L <sub>n</sub>
e	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso <b>sanitario, docente</b> y cultural que requiera una especial protección contra la contaminación acústica	60	60	50
a	Sectores del territorio con predominio de suelo de uso <b>residencial</b> .	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 <b>industrial</b>	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 Estratégico de Ruido

De acuerdo a la legislación aplicable, la Zonificación Acústica de un término municipal es aplicable a planeamientos urbanísticos (consolidados o previstos), en donde deben ser establecidas zonas de sensibilidad acústica atendiendo a los usos predominantes. En base a dicha zonificación se establecen objetivos de calidad acústica y podrían diseñarse planes de acción para corregir progresivamente aquellas zonas especialmente afectadas por elevados niveles sonoros.

El Real Decreto 1367/2007 establece los niveles a alcanzar o mantener, para cada tipo de área acústica, por la actuación de las administraciones, de ahí que se denominen objetivos de calidad acústica.

Por tanto, la delimitación de áreas acústicas es una cartografía que representa la distribución de los objetivos de calidad acústica en todo el espacio. Además, en el estudio se describen los focos sonoros más característicos de la ciudad y se dividirá la ciudad en aéreas atendiendo al uso predominante, de forma que pueda evaluarse más eficazmente la contaminación acústica generada por las distintas actividades pormenorizadas.

Los mapas Estratégicos de Ruido se componen de:

- Plano de Zonificación Acústica: En él se recoge la información relativa a los valores límite y objetivos de calidad acústica asignados a cada una de las zonas, así como las zonas protegidas por

- legislación ambiental nacional, autonómica y/o local, y su relación con la protección del ambiente sonoro.
- Mapas de niveles sonoros: Que son mapas de líneas isófonas realizados a partir del cálculo de niveles sonoros en puntos receptores que abarcan toda la zona de estudio.
- Mapas de exposición al ruido: Donde figuran datos relativos a edificios, viviendas y población expuestos a determinados niveles de ruido en fachada de edificios.

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.

Teniendo en cuenta lo anterior, se han definido las siguientes **Áreas de Sensibilidad Acústica** aplicadas en la Zonificación Acústica:

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

En los sectores del territorio del área f) afectados por sistemas generales, etc., 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. 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.

En los espacios naturales de área g) los objetivos de Calidad Acústica serán establecidos por la autoridad competente en la materia.

En términos generales, los proyectos de re-urbanización del espacio público y privado priorizarán la tecnificación de la solución viaria para absorción del ruido generado por el tránsito.

Se prioriza, igualmente, la actualización de la Ordenanza Municipal en virtud del MAPA ESTRATÉGICO del ruido; y desarrollo de Planes de Actuación vinculados con la mejor y eficacia en la inspección administrativa.

## 6. CUMPLIMENTACIÓN DE LA LEY DE COSTAS

En relación a la Ley **22/1988, de 28 de julio, de Costas**, y su Reglamento General (RD 876/2014, de 10 de octubre), y su modificación por la Ley 2/2013, de 29 de mayo el Plan General se limita a recoger en sus planos de ordenación las líneas de deslinde aprobadas:

- la ribera del mar
- el dominio público marítimo-terrestre
- la servidumbre de protección (20 m en suelo urbano y 100 en suelo rústico).

Ha servido de herramienta de ayuda y comprobación el **Geoportal de la DPMT** (<http://sig.magrama.es/dpmt/>) del Mº de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente.

En las Normas Urbanísticas (art. 100) se recogen las servidumbres de la ley de Costas.



## 7. CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA

### 7.1 Normativa aplicable

Se ha tenido en cuenta la normativa sectorial que emana de la legislación básica:

- Ley 48/1960, de 21 de julio sobre **Navegación Aérea** (BOE 176, de 23 de julio), modificada por Ley 55/99 sobre Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, de 29 de diciembre (BOE 312, de 30 de diciembre).
- Decreto 584/1972, de 24 de febrero de **Servidumbres Aeronáuticas** (BOE 69, de 21 de marzo), modificado por Decreto 1189/2011, de 19 de agosto (BOE 204, de 25 de Agosto) y por Real Decreto 297/2013, de 26 de Abril (BOE 118, de 17 de Mayo).
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de **ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio**(BOE 292, de 7 de Diciembre), modificado por el Real Decreto 297/2013, de 26 de Abril (BOE 118, de 17 de Mayo).
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de **Seguridad Aérea** (BOE 162, de 8 de julio).
- Real Decreto 732/2015, de 24 de julio, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas del aeropuerto de Ibiza
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se regula la revisión de las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general.
- Orden FOM/3414/2010 del Ministerio de Fomento, de 29 de noviembre, por la que se aprueba el **Plan Director del Aeropuerto de Ibiza**
- Art 166 de Ley 13/1998, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social (modificado según art 52 de la Ley 18/2014, de 15 de Octubre, de aprobación de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia).

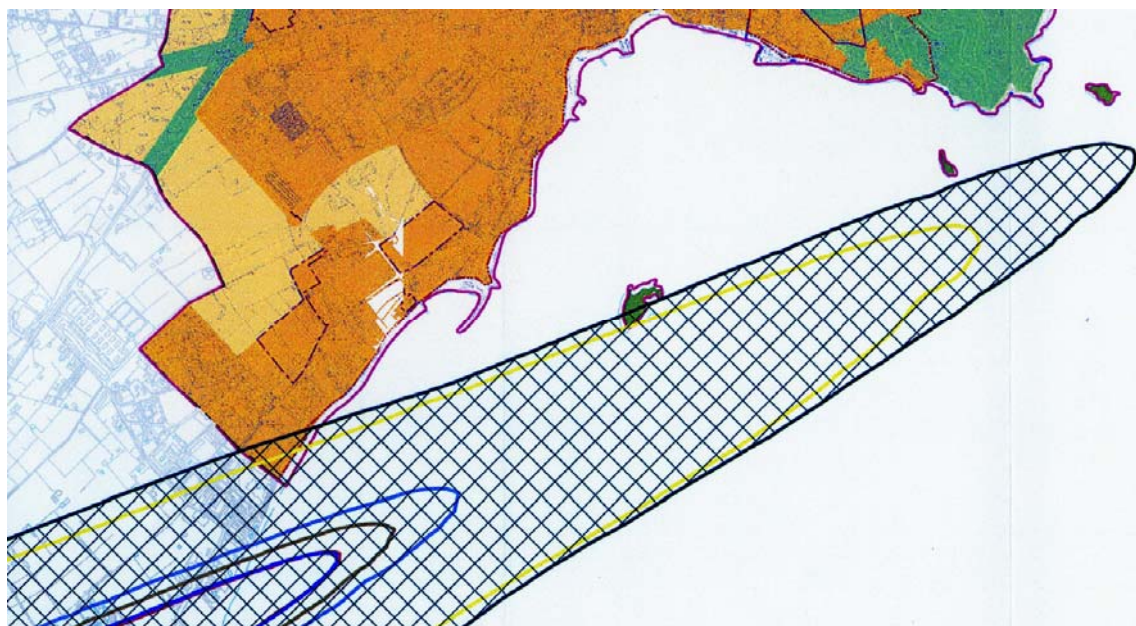
Paralelamente en el Plan General se ha tenido en cuenta la legislación contra contaminación acústica, lo que se justifica en otro capítulo de esta Memoria.

La totalidad de las condiciones que figuran en el informe de la DG de Aviación Civil de fecha 10/09/2015, siempre que se ajusten a la normativa aludida en el propio informe, están recogidas en la Revisión del Plan General.

### 7.2 Afecciones acústicas

Con carácter general, en suelo urbano no son compatibles las modificaciones urbanísticas que supongan un aumento del número de personas afectadas para los usos residenciales ni los dotacionales educativos o sanitarios en los terrenos afectados por la huella sonora de aeropuerto correspondiente a las curvas isófonas  $L_d = 60$  dB(A),  $L_e = 60$  dB(A) y  $L_n = 50$  dB(A).

No tienen afección en la práctica las servidumbres aeronáuticas salvo un pequeño trozo de la esquina sur del término municipal (Platja den Bossa) que está afectado por el dibujo de la  $L_{eq}$  noche = 50 dB (A) del Horizonte 3 del Plan Director de la Afección Acústica, y está clasificado como suelo urbano:



La anterior afección se recoge en el plano de ordenación O.2 (Clasificación del Suelo y calificación del suelo rústico) del Plan General.

En ningún caso se produce incremento alguno de población potencialmente afectada por la huella sonora, ya que la intensidad de uso residencial que propone la Revisión en esta zona ha descendido respecto al PGOU 1987. Tampoco hay en este área suelo calificado para equipamientos o dotaciones.

### 7.3 Servidumbres aeronáuticas

Las servidumbres aeronáuticas se recogen en las Normas Urbanísticas con referencia expresa a la normativa sectorial que las define y regula, en particular el Decreto 584/1972, de 24 de febrero de *Servidumbres Aeronáuticas*, e incorporando el plano de servidumbres aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza.

### 7.4 Altura de las construcciones e instalaciones existentes

En los suelos urbanos que mantienen su clasificación respecto al planeamiento municipal vigente no se aumenta la altura máxima de las edificaciones permitida (incluidos todos sus elementos como antenas, pararrayos, chimeneas, equipos de aire acondicionado, cajas de ascensores, carteles, remates decorativos, etc.), ni aumenta su planta, respecto al vigente planeamiento general.

Lo mismo ocurre en los suelos urbanos que provienen de la ejecución de suelos urbanizables, ya que fueron desarrollados por planes parciales que -lógicamente- respetaron las determinaciones del Plan General. Se trata de las API (áreas de planeamiento incorporado) que esta Revisión recoge como suelo urbano en aplicación del artículo 24.1.b de la LOUS (ley 2/2014 CAIB) y que se relacionan en este Anexo a la Memoria de Ordenación.

Aparte de los supuestos anteriores, no existe caso alguno en el suelo urbano en el que las construcciones propuestas o permitidas vulneren o se encuentren próximas a vulnerar las Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Ibiza.



## 8. INCORPORACIÓN DE LAS A.P.I. A LA REVISIÓN DEL PGOU

### 8.1 Criterios de incorporación de la API en la Revisión del PGOU

Las **Áreas de Planeamiento Incorporado (API)** son determinados ámbitos de suelo urbano con urbanización consolidada cuya ordenación detallada se hizo en su día mediante la tramitación y aprobación de algún instrumento de planeamiento de desarrollo, ya sea plan especial, plan parcial, estudio de detalle o modificación puntual del Plan General, y que la Revisión del Plan General asume e incorpora a su ordenación con las especificaciones y/o modificaciones que al efecto determina.

La Revisión del PGOU define 15 API con la previsión de incorporarlas a su documentación con las salvedades y modificaciones que en cada caso se justifican. Sin embargo, del conjunto de API definidas en la Revisión del PGOU hay dos que no es posible ni conveniente, técnica y físicamente, incorporarlas a la Revisión:

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 razón de esta imposibilidad e inconveniencia estriba al menos en los siguientes aspectos:

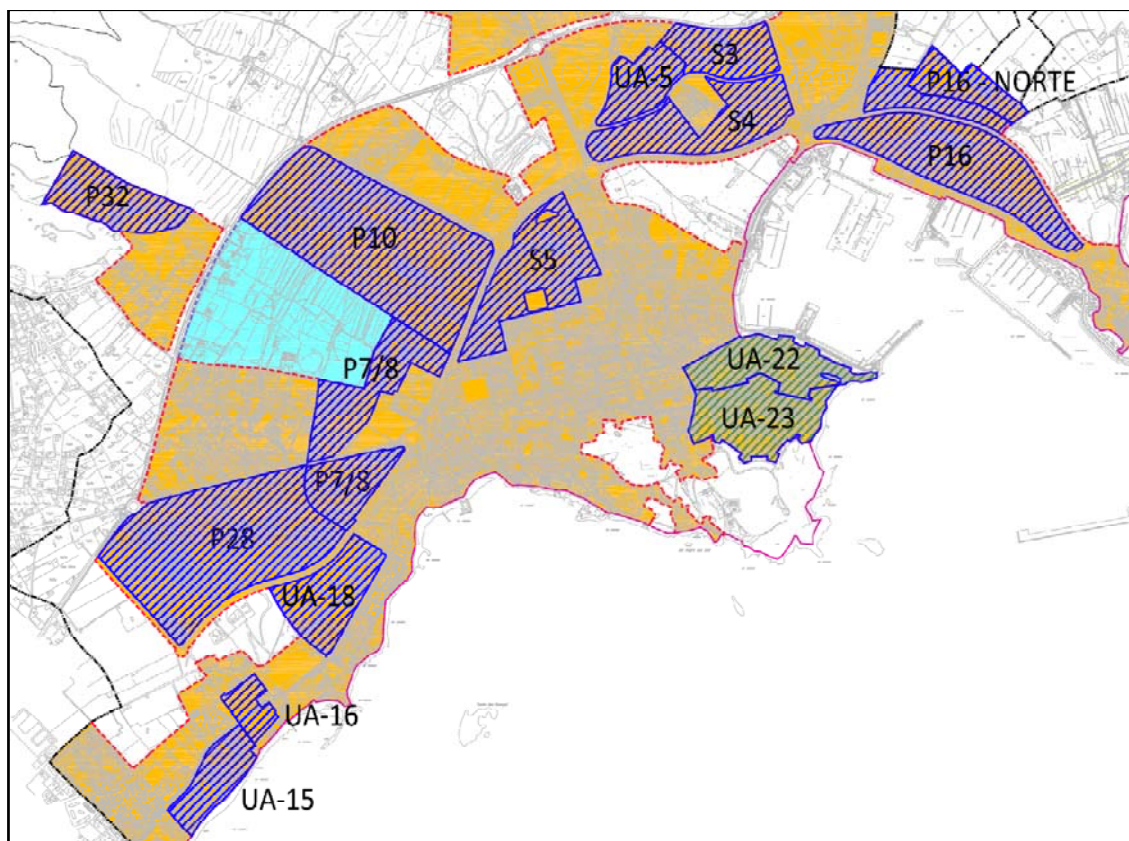
- a) la diferente escala de definición gráfica, más precisa en los PEPRI (1/500 frente a 1/2.000 de la Revisión PGOU);
- b) la especificidad del método de regulación normativo, ya que en los PEPRI se desciende al nivel de parcela a parcela, estando los parámetros de aprovechamiento singularizados para cada parcela; y
- c) la tipología edificatoria resultante de lo anterior, que viene a representar una volumetría específica por cada parcela.

Otro tanto ocurre con los respectivos Catálogos de Patrimonio de los dos PEPRI, cuya especificidad aconseja conservar su estructuración y regulación por separado del resto del PGOU.

El PEPRI Dalt Vila - El Soto queda modificado en cuanto a su ámbito, ya que la parte correspondiente a El Soto ha sido incorporada al Plan Especial del Puig dels Molins.

Por tanto, sólo son 13 las API que se incorporan a la Revisión del PGOU, con una superficie conjunta de 184,48 Ha, a saber:

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



API de la Revisión de I PGOU: en rayado azul, las 13 que se incorporan (en verde: los PEPRI, que siguen quedando como las dos únicas API del PGOU).

### 8.1.1 Regulación de las API

Las API quedan reguladas a todos los efectos por las determinaciones establecidas en las figuras de planeamiento que las desarrollaron y sus posibles modificaciones posteriores, así como las modificaciones que la propia Revisión del Plan General establece en sus Normas Urbanísticas o en sus planos de ordenación, en su caso.

El planeamiento de detalle de las API sólo tiene prevalencia en lo que se refiere al parámetro de edificabilidad máxima y a los usos permitidos. Para los demás aspectos (regulación de los usos, reservas obligatorias, forma de computar los parámetros, intensidad de uso, etc.) prevalecen las determinaciones de la Revisión del Plan General, que se aplicarán -cuando no existan determinaciones específicas- teniendo en cuenta las similitudes por razón de tipología edificatoria con las ordenanzas de zona de la Revisión.

Por ello, quedarán sin efecto, a partir de la aprobación de la Revisión del PGOU, las normas particulares de los respectivos planeamientos de detalle de las API (regulación de cómputos, estética, voladizos, aparcamientos, higiene, etc.), así como sus respectivos planos de ordenación, remitiéndose en lo sucesivo a la regulación general y a la cartografía del PGOU.

La Revisión del Plan General establece unas condiciones generales que son de aplicación en todo caso en el ámbito de las API:

- a) En la ordenación según regulación de parcela el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3,00 m (tres metros).
- b) La ocupación en sótanos podrá ser del 100 % para uso de aparcamiento de vehículos.
- c) El índice de intensidad residencial respectivo se recoge en el cuadro final de este capítulo.
- d) En las zonas de uso característico residencial, será compatible el uso Administrativo Privado (5.2) en las situaciones 1 a 4.
- e) En las API de uso característico productivo (S-3, S-4 y UA-5) sólo se permitirán los usos comercial (5.1) y establecimientos públicos (5.4) en situaciones 2 a 4 y tamaño 1.

En todas las zonas de uso lucrativo de los API se da por supuesto que está permitido el uso privado de **aparcamiento de vehículos (7.5)**. Lógicamente y aunque el PGOU 1987 no lo tenía definido, en todas las ordenanzas está permitido el uso de **espacios libres privados (8.2)**. Así mismo, en general deben considerarse compatibles los usos de **instalaciones y servicios (7.2)** y **telecomunicaciones (7.4)**, de pequeño tamaño, pues son usos complementarios necesarios para los característicos de cada zona.

Cabe recordar además que el uso turístico está permitido con carácter general por el artículo 55 de las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU ya que *“las zonas de ordenanza EX (Ensanche) y EO (Edificación abierta) se consideran aptas para la ubicación de **hoteles de ciudad**.”*

En todo caso hay que tener en cuenta que el uso turístico no podrá compatibilizarse con el uso residencial dentro de la misma parcela.

Todo ello se recoge en las Normas Urbanísticas.

### 8.1.2 Criterios de incorporación de las ordenanzas de las API

La metodología seguida en el proceso de incorporación de la calificación del suelo y las ordenanzas de las API presenta diversa casuística, pero en lo fundamental se basa en los siguientes criterios:

- \* Incorporación por similitud con otras ordenanzas de zona ya existentes en la Revisión del PGOU. Este criterio se basa en la tipología arquitectónica y es el que permite asignar a las nuevas ordenanzas la regulación de usos compatibles.
- \* Simplificación y sintetización de la casuística de la ordenanza de origen -a veces demasiado e innecesariamente prolija, y/o regulando temas propios del Plan General-, a fin de poder asimilarla a otras parecidas o casi iguales provenientes de otras API o del propio PGOU. Ello evita detalles irrelevantes en beneficio de la aplicación de la normativa general del PGOU.
- \* Compleción, cuando faltan parámetros, en base a los dos criterios anteriores. De esta manera, cuando faltan algunos parámetros en las API se completan con los correspondientes a su misma tipología entre los existentes en la Revisión del PGOU.

En cuanto a la nomenclatura de las nuevas zonas, se ha seguido el criterio de asignarles el código que les corresponda en función de su tipología arquitectónica seguido de una o dos cifras que las relacionan con la respectiva API de la que provienen.

### 8.1.3 Tabla de conversión de usos PGOU 1987 - PGOU 2009

Para interpretar las distintas denominaciones y clasificación de los usos del PGOU 1987 (sección 5ª del capítulo 6º de sus Normas Urbanísticas) y las API, se ha elaborado la siguiente **tabla de equivalencia**, una vez estudiadas en detalle las definiciones correspondientes.

Cabe señalar que en la clasificación de usos del PGOU 1987 existe alguna pequeña imprecisión, pues no es perfectamente disjunta o biunívoca, de forma que algunos usos pueden considerarse incluidos en dos clases distintas (por ejemplo, el uso **administrativo público** está considerado tanto "Terciario" como "Equipamientos").

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) está regulada por un Plan Especial aprobado definitivamente por la CPU el 27/02/1990 que respetaba íntegramente la ordenación y calificación del suelo del PGOU 1987, donde no había remodelación urbana alguna. Mientras se tramitaba, GESA logró hacerse con la totalidad del suelo lucrativo involucrado y se procedió a tramitar el Proyecto de Compensación (AD 27/12/1990) y el de Urbanización, que fue aprobado definitivamente el 25/04/1991.

LA UA 5 tenía dos partes separadas por el torrente d'en Capità, destinadas por GESA Endesa a la producción de electricidad o potabilización de agua. Ambas partes se califican en la Revisión del PGOU como **Zona I (Infraestructuras), grado I (Instalaciones y servicios de infraestructuras)**, lo cual es coherente dado que ambas tienen el mismo uso y el mismo propietario, siendo ambas partes inseparables del mismo sistema de producción eléctrica de la isla de Eivissa.

Finalmente, cabe recordar que dentro de la UA 5 había una parcela destinada a espacio libre público de absurda posición e imposible accesibilidad y funcionalidad urbanas, y que consecuentemente la Revisión del PGOU la ha incluido dentro de la UA Cas Ferrò.

### 8.3 UA 15 - Platja den Bossa

El Estudio de Detalle de la UA 15 - Platja den Bossa ver fue aprobado definitivamente el 11/03/1994 por el Ayuntamiento de Eivissa. El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente el 09/06/1999 y el de Urbanización el 29/04/1998.

La única zona lucrativa correspondía a la “Zona 8 - Turística en edificación intensiva” que en la Revisión del PGOU se ha definido como:

**Zona EO-15: Vivienda plurifamiliar en edificación abierta**

La única ordenanza de zona es similar a otras de edificación abierta, salvo en algunos aspectos poco relevantes:

- La separación entre edificios de una misma parcela se ajusta a la regulación general de las zonas de vivienda plurifamiliar en edificación abierta ( $H > 6,00$  m), eliminando la prolija casuística de excepciones a esta regla.
- Respecto al tamaño máximo de los edificios, se aplica la misma regulación general limitativa a 12.000 m<sup>3</sup> e inscribible en un círculo de 60 m de diámetro.

Por su parte, la planimetría de la Revisión del PGOU ya ha incorporado los ajustes que en su momento introdujo el PGOU 1987, en particular los relativos a la calificación de la franja costera.

El uso característico era el **residencial-turístico**, el cual se compatibiliza con los usos complementarios permitidos siguientes (usos del PGOU 1987):

Talleres  
Terciario  
Comercial  
Equipamientos

Ello arroja la siguiente tabla de usos permitidos por el API:

UA-15	Equivalencia con los
USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	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

El Estudio de Detalle prohibía explícitamente el uso de almacenes, pero esta prohibición debe reputarse nula de pleno derecho, pues se excede de las competencias propias de esta figura de desarrollo, ya que la Ley del Suelo 1976 no permite que los Estudios de Detalle modifiquen los usos del Plan General.

Por todo ello, la regulación de usos resultante corresponde o encaja dentro de la de la actual ordenanza de zona EO, con las salvedades derivadas de los usos prohibidos por la UA-15 (uso global IV-Industrial y uso pormenorizado de 7.3-Transportes), lo cual se recoge en el siguiente **cuadro de regulación y compatibilización de usos EO-A**:

## Condiciones de uso

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

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 <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
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 - Oeste 3 Carabelas

El Estudio de Detalle de la UA 16 - Oeste 3 Carabelas fue aprobado definitivamente el 27/04/1989 por el Ayuntamiento de Eivissa. El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente el 28/09/2000 y el de Urbanización el 28/03/2001. Ha sufrido tres modificaciones puntuales:

- a) Modificación del Plan General para ampliar el ámbito e incluir una tercera parcela lucrativa "C", aprobada definitivamente por la CIU el 17/10/1994.
- b) Modificación del Estudio de Detalle para redefinir alineaciones interiores, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 30/05/2006.
- c) Modificación del Estudio de Detalle para redefinir alineaciones interiores, aprobada definitivamente por el Ayuntamiento el 26/09/2008.

Comoquiera que la Revisión del PGOU volvió a dotar a la parcela "C" de una calificación del suelo (zona EO-4) diferente al resto de la unidad de actuación, en el ámbito de ésta quedan las dos parcelas iniciales con sus condiciones específicas de edificación y aprovechamiento. La única zona lucrativa corresponde a la "Zona 8 - Turística en edificación intensiva" que en la Revisión del PGOU se ha definido como:

### **Zona EO-16: Vivienda plurifamiliar en edificación abierta**

Esta ordenanza de zona es similar a otras de edificación abierta, salvo en algunos aspectos poco relevantes:

- La separación entre edificios de una misma parcela se ajusta a la regulación general de las zonas de vivienda plurifamiliar en edificación abierta ( $H > 6,00$  m), eliminando la prolija casuística de excepciones a esta regla.
- Respecto al tamaño máximo de los edificios, se aplica la misma regulación general limitativa a 12.000 m<sup>3</sup> e inscribible en un círculo de 60 m de diámetro.

Por su parte, la planimetría de la Revisión del PGOU ha incorporado un ajuste en la calificación del espacio libre público.

El uso característico era el **residencial-turístico**, el cual se compatibiliza con los usos complementarios permitidos siguientes (usos del PGOU 1987):

Talleres  
Terciario  
Comercial  
Equipamientos

Por todo ello, la regulación de usos resultante corresponde o encaja dentro de la de la actual zona EO, con las salvedades derivadas de los usos prohibidos por la UA-16 (uso global IV-Industrial y uso pormenorizado de 7.3-Transportes), lo cual se recoge en el **cuadro de regulación y compatibilización de usos EO-A**.

## 8.5 UA 18 - Es Viver

El Estudio de Detalle de la UA 18 - Es Viver fue aprobado definitivamente el 21/02/1990 por el Ayuntamiento de Eivissa. El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente el 12/07/1991 y el de Urbanización el 28/10/1993 (modificado el 22/12/2003).

La única zona lucrativa correspondía a la “Zona 6 - Urbana jardín en edificación intensiva” que en la Revisión del PGOU se ha definido como:

**Zona EO-18: Vivienda plurifamiliar en edificación abierta**

La única ordenanza de zona es similar a otras de edificación abierta, salvo en algunos aspectos poco relevantes:

- La separación entre edificios de una misma parcela se ajusta a la regulación general de las zonas de vivienda plurifamiliar en edificación abierta ( $H > 6,00$  m), eliminando la prolíja casuística de excepciones a esta regla.
- Respecto al tamaño máximo de los edificios, se aplica la misma regulación general limitativa a 12.000 m<sup>3</sup> e inscribible en un círculo de 60 m de diámetro.

El uso característico era el **residencial-turístico**, el cual se compatibiliza con los usos complementarios permitidos siguientes (usos del PGOU 1987):

Talleres  
Terciario  
Comercial  
Equipamientos

Por todo ello, la regulación de usos resultante corresponde o encaja dentro de la de la actual zona EO, con las salvedades derivadas de los usos prohibidos por la UA-16 (uso global IV-Industrial y uso pormenorizado de 7.3-Transportes), lo cual se recoge en el **cuadro de regulación y compatibilización de usos EO-A**.

Por su parte, la planimetría de la Revisión del PGOU ya ha incorporado los ajustes que en su momento introdujo el PGOU 1987.

## 8.6 Sector 3 - Desalinizadora

El Plan Parcial del Sector 3 (Desalinizadora) fue aprobado definitivamente el 4/10/1993. Aparte del viario y los espacios libres públicos, ya incorporados a la Revisión del PGOU, ésta ha modificado la ordenación del sector mediante la apertura de un vial que rompe el único fondo de saco con la nueva unidad de actuación de Cas Ferró.

En este nuevo ámbito de actuación se integran asimismo los restos de del Sector 3 situados más allá del fondo de saco citado, entre éste y la E-20, entre ellos la zona verde del Plan Parcial del Sector 3, cuya su situación periférica prácticamente inaccesible la hacían inútil a efectos urbanísticos.

Sólo existe una zona de aprovechamiento lucrativo, la denominada en el Plan Parcial "*Industria en edificación semi-intensiva*", que en la Revisión del PGOU se ha definido como:

### **Zona *IN-S:*      *Industrial / Servicios en edificación abierta***

Se relajan y unifican con la ordenanza de Industria (IN) de la Revisión del PGOU las condiciones de posición de la edificación, permitiendo la flexibilidad de dicha ordenanza, que permite adosar la edificación a los linderos laterales y de fondo previo acuerdo escrito de los propietarios colindantes. Por otra parte, se iguala el retranqueo a fachada con el de la ordenanza IN, a fin de uniformizar los espacios de fachada principal de los tejidos urbanos de usos productivos (industria y servicios).

El uso característico del Plan Parcial era "**Industrial**". De acuerdo con las definiciones de uso del PGOU 87, el uso Industrial incluía (artículo 6.5.17):

- Producción industrial
- Almacenaje
- Comercio mayorista
- Reparación de productos
- Producción artesanal

Por su parte, el artículo 2.4 de las ordenanzas del Plan Parcial, permite compatibilizar los siguientes usos:

- Residencial unifamiliar
- Administrativo privado
- Equipamientos

Ello arroja la siguiente tabla de usos permitidos por el API:

<b>SECTOR 3</b>	<b>equivalencia con los</b>
<b>USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009</b>
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

Esta regulación debe completarse con la permisividad de los usos administrativos privados (5.2), de infraestructuras de instalaciones y servicios (7.2) y telecomunicaciones (7.4) propias y necesarias para el funcionamiento de los usos industriales y de servicios.

Todo ello encaja en el régimen de compatibilización de usos de la zona de Industria (IN) de la Revisión del PGOU, con las salvedades y particularidades antes expresadas para la zona IN-S:

## Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

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 <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
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 Plan Parcial del Sector 4 (Es Clot) fue aprobado definitivamente el 27/12/1990. Aparte del viario y los espacios libres públicos, ya incorporados a la Revisión del PGOU, ésta ha modificado la ordenación del sector mediante la apertura de un vial que rompe el fondo de saco lindante con el torrente, y la recalificación de parte de la zona verde de sistema local como zona de equipamiento y zona de infraestructuras (UA Ca na Glaudis y UA Jaume Serra).

Sólo existe una zona de aprovechamiento lucrativo, la denominada en el Plan Parcial "*Industria en edificación semi-intensiva*", idéntica a la del mismo nombre del Sector 3. Por ello en la Revisión del PGOU se ha asimilado a la misma ordenanza:

**Zona *IN-S:*      *Industrial / Servicios en edificación abierta***

Dado que el Plan Parcial permite un volumen de 3,00 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> y una edificabilidad de 1,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, y comoquiera que la normativa de la Revisión del PGOU no maneja intensidades volumétricas, se procede a eliminar el límite de volumen y a cambio se ajusta el índice de edificabilidad despreciando la centésima (0,01 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>) y determinando el mismo índice redondeado (1,00 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>) que en otras ordenanzas.

## 8.8 Sector 5 - Ensanche norte

El Plan Parcial del Sector 5 fue aprobado definitivamente el 25/02/1991. El Proyecto de Compensación fue aprobado definitivamente el 09/08/1991 y el de Urbanización el 01/12/1994.

Sólo tiene una zona lucrativa y corresponde precisamente con la **zona residencial**. El resto de las zonas del Plan Parcial ya está recogida correctamente en la Revisión del PGOU. Esta zona residencial se asemeja en todo a las zonas de ensanche (EX) de la Revisión del PGOU, por lo que su incorporación se incluye en ese grupo de ordenanzas a los efectos de la regulación de la compatibilización de usos. Se ha recogido en la Revisión del PGOU como:

**Zona *EX-S5:*      *Vivienda plurifamiliar en alineación de fachada***

La regulación de los voladizos permitidos se asimila asimismo a la determinada por la Revisión del PGOU para las zonas de ensanche (EX), por cuanto es un parámetro que incide en el dominio público viario, en relación al cual la Revisión del PGOU es muy estricta, no permitiendo el abuso que representaban los voladizos indiscriminados i/o excesivos, en particular prohibiendo los cuerpos volados cerrados.

El uso característico del Plan Parcial era "**Residencial**". De acuerdo con las definiciones de uso del Plan Parcial (artículo 2.3) y del PGOU 87, el uso residencial incluía los siguientes usos (artículo 6.5.8):

Vivienda unifamiliar  
Vivienda plurifamiliar  
Residencia comunitaria

El artículo 2.5 de las Ordenanzas del Plan Parcial prohíbe el uso industrial, pero admite los siguientes usos compatibles:

Servicios terciarios



## Equipamientos

De ello resulta la siguiente tabla de usos permitidos por el API:

SECTOR 5	equivalencia con los
USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	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 todo caso **el uso turístico no podrá compatibilizarse con el uso residencial** dentro de la misma parcela.

En todas las zonas de uso lucrativo de los API se da por supuesto que está permitido el uso privado de **aparcamiento de vehículos (7.5)** y el uso de **espacios libres privados (8.2)**. Así mismo, en general deben considerarse compatibles los usos de **instalaciones y servicios (7.2)** y **telecomunicaciones (7.4)**, de pequeño tamaño, pues son usos complementarios necesarios para los característicos de cada zona.

Esta regulación corresponde o encaja dentro del régimen de compatibilización de usos de la zona de vivienda plurifamiliar en edificación cerrada, zona EX de la Revisión del PGOU, con las salvedades propias del Sector 5, y se expresa en el siguiente cuadro de regulación y compatibilización de usos permitidos:

## Condiciones de uso

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

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 <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
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 Polígonos 7 y 8 - Can Cantó y Es Putxet

El Plan Parcial de los Polígonos 7 y 8 (Can Cantó y Es Putxet) fue aprobado definitivamente el 22/01/1979. Aparte del viario y los espacios libres públicos, algunas partes del sector ya han sido incorporadas a la Revisión del PGOU directamente:

- la correspondiente a su extremo o "pata" norte;
- la relativa a los terrenos aún no urbanizados que componen la UA Can Cantó; y
- la zona del antiguo cementerio de Figueretes.

Sólo existe una zona de aprovechamiento lucrativo, la denominada en el Plan Parcial "*Urbana Jardín Extensiva*", que en la Revisión del PGOU se ha definido como:

### Zona **EO-7.8:** *Vivienda plurifamiliar en edificación abierta*

El uso característico del Plan Parcial era "**Residencial**". De acuerdo con las definiciones de uso del PGOU 87, el uso residencial incluía los siguientes usos (artículo 6.5.8):

Vivienda unifamiliar  
Vivienda plurifamiliar  
Residencia comunitaria

Los artículos 1.18 a 1.20 de las Ordenanzas del Plan Parcial admitían como usos compatibles los siguientes:

Talleres  
Comercio  
Espectáculos  
Garajes  
Benéfico-Sanitario  
Cultural  
Docente  
Religioso

De ello resulta la siguiente tabla de usos permitidos por el API:

<b>POLÍGONOS 7 y 8</b>	<b>equivalencia con los</b>
<b>USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987</b>	<b>USOS PORMENORIZADOS REVISIÓN PGOU 2009</b>
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

Cabe recordar además que el uso turístico está permitido con carácter general por la Revisión del PGOU ya que *“las zonas de ordenanza EX (Ensanche) y EO (Edificación abierta) se consideran aptas para la ubicación de **hoteles de ciudad**.”*

En todo caso, hay que tener en cuenta que en las zonas de uso característico residencial, **será compatible el uso Administrativo Privado (5.2) en las situaciones 1 a 4.**

En todas las zonas de uso lucrativo de los API se da por supuesto que está permitido el uso privado de **aparcamiento de vehículos (7.5)** y el uso de **espacios libres privados (8.2)**. Así mismo, en general deben considerarse compatibles los usos de **instalaciones y servicios (7.2)** y **telecomunicaciones (7.4)**, de pequeño tamaño, pues son usos complementarios necesarios para los característicos de cada zona.

Todo ello encaja en el régimen de compatibilización de usos de la zona de Vivienda plurifamiliar en edificación abierta (EO) de la Revisión del PGOU, con las salvedades propias del Polígono 7/8 expresadas más arriba, lo cual se recoge en el siguiente **cuadro de regulación y compatibilización de usos EO-B:**

## Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

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 <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
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 Polígono 10 - Can Misses

El Plan Parcial del Polígono 10 (Can Misses) fue aprobado definitivamente el 15/11/1976, pero ha sufrido tres modificaciones puntuales que más adelante se detallan.

### 8.1.4 Modificaciones del Plan Parcial

El Plan Parcial ha sufrido cuatro modificaciones puntuales, a saber:

- a) La más reciente, aprobada definitivamente el 26/03/2007, ya fue incorporada a la Revisión del PGOU. Se trataba básicamente de un intercambio de calificación urbanística, de manera que se intercambiaban la posición una zona residencial por otra de equipamiento deportivo y se reubicaban una zona de aparcamiento público y un espacio libre público.
- b) **Cambio de calificación de la Manzana H**, aprobada definitivamente por la CIU el 23/04/2002, pasando de zona residencial a zona de "equipamiento".
- c) **Cambio de calificación de la Manzana X**, aprobada definitivamente por la CIOTUPHA el 16/03/2005, pasando de zona residencial a zona de uso mixto residencial y comercial, pero manteniendo los parámetros de edificación de la zona residencial.
- d) El propio PGOU 1987 modificó la calificación de dos parcelas de equipamiento, pasándolas a uso residencial.

### 8.1.5 Ordenación de la manzana H

En la regulación del Plan Parcial (art. 56 de sus ordenanzas), los usos permitidos son los de *equipamientos* (expresados en la clasificación del PGOU 1987):

Educación  
Cultura  
Salud y bienestar social  
Deporte y ocio  
Religioso  
Mercados de abastos y centros de comercio básico  
Servicios de la Administración  
Seguridad, protección civil  
Defensa  
Infraestructuras

Están prohibidos los usos de industria y talleres. Se permite el uso de vivienda al servicio del personal (conserje, etc.).

A la vista de esta regulación de usos, cabe asimilarla a la de la **zona de Equipamiento (E)** de la Revisión del PGOU, sin perjuicio de la titularidad privada de los terrenos.

A tal efecto, se ha modificado la calificación del suelo en el plano O.3.5.



### 8.1.6 Ordenación de la manzana X

De acuerdo con la prescripción incluida en la aprobación definitiva de la Modificación del PGOU de 16/03/2005, la ordenación de esta manzana requiere la previa aprobación de un Estudio de Detalle que deslinda la distribución de los usos residencial y de equipamiento. Asimismo, falta por deslindar y ejecutar la zona verde pública incorporada en la esquina norte de la manzana, aunque su titularidad es municipal por cesión en su día del plan parcial.

De acuerdo con la modificación del Plan Parcial, el uso comercial deberá implantarse en edificio(s) de uso exclusivo y el uso residencial no podrá desaparecer completamente en beneficio del comercial. A tal efecto, se mantiene como uso característico el residencial plurifamiliar, pues es el característico del Plan Parcial, limitándose por tanto el uso comercial como máximo al 50% de la superficie y de la edificabilidad. Se ha corregido ligeramente la alineación de la calle Albarca para mantener la continuidad de la misma, pero se mantiene el aprovechamiento referido al solar original antes del cambio de alineación. Las restantes condiciones de edificación se tomarán de la ordenanza de zona residencial del resto del antiguo Polígono 10, que en la Revisión del PGOU se denomina **zona EO-P10**, con la excepción de la altura máxima (en nº de plantas) de la edificación de uso comercial, para la que se mantienen las tres plantas previstas en el Plan Parcial para parcelas pequeñas, altura suficiente y plenamente coherente para dicho uso.

A fin de instrumentalizar todo ello, se ha procedido a la delimitación de una nueva unidad de actuación para regular estas determinaciones específicas. Esta nueva UA se denominará **UA Es Pou Sant**.

Al ser todo el aprovechamiento privado, la iniciativa será privada y a ejecutar por el sistema de compensación. Al tratarse de suelo urbano consolidado, no ha lugar a cesión de aprovechamiento lucrativo a la Administración.

### 8.1.7 Ordenación general del Plan Parcial

La Revisión del PGOU ya incorpora algunos de los equipamientos del sector. En la Revisión del PGOU se incluyen el resto de las manzanas y se ajustan las alineaciones de las calles Corona y Albarca de manera que mantengan una anchura constante al menos desde el arranque con la Avenida de la Pau, a fin de evitar que unos viales tan importantes como estos, que estructuran todo este sector se estrangulen en su tramo más importante. Asimismo se ajusta la alineación de la manzana H frente a la Avenida de la Pau para dar continuidad hasta la rotonda al retranqueo que provoca la actual pasarela peatonal elevada, evitando un rediente absurdo. Todos estos ajustes de alineación son previsiones del planeamiento cara al futuro para dotar de la necesaria coherencia al espacio viario.

La zona de aprovechamiento lucrativo residencial se ha incorporado en la Revisión del PGOU como:

**Zona EO-P10: Vivienda plurifamiliar en edificación abierta**

Se mantienen las dos alternativas volumétricas previstas en el Plan Parcial.

El uso característico del Plan Parcial era “**Residencial**”. De acuerdo con las definiciones de uso del PGOU 87, el uso residencial incluía los siguientes usos (artículo 6.5.8):

Vivienda unifamiliar  
Vivienda plurifamiliar  
Residencia comunitaria

Ello arroja la siguiente tabla de usos permitidos por el API:

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

Cabe recordar además que el uso turístico está permitido con carácter general ya que “*las zonas de ordenanza EX (Ensanche) y EO (Edificación abierta) se consideran aptas para la ubicación de **hoteles de ciudad**.*”

En todo caso hay que tener en cuenta que en las zonas de uso característico residencial de las API, **será compatible el uso Administrativo Privado (5.2) en las situaciones 1 a 4**. Además, se considera adecuado que en los locales se desarrollen actividades sin la vinculación contemplada en la normativa del Plan Parcial. También se permitirán actividades asociativas y con carácter de bienestar (usos **Socio cultural (6.1) y Asistencial (6.3)**).

En todas las zonas de uso lucrativo de los API se da por supuesto que está permitido el uso privado de **aparcamiento de vehículos (7.5)** y el uso de **espacios libres privados (8.2)**. Así mismo, en general deben considerarse compatibles los usos de **instalaciones y servicios (7.2)** y **telecomunicaciones (7.4)**, de pequeño tamaño, pues son usos complementarios necesarios para los característicos de cada zona.

Por todo ello, la regulación de usos resultante corresponde encaja dentro de la de la actual zona de *Vivienda plurifamiliar en edificación abierta (EO)* de la Revisión del PGOU, con las salvedades derivadas de los usos prohibidos en el Polígono 10, lo cual se recoge en el siguiente **cuadro de regulación y compatibilización de usos EO-10**:

## Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

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 <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
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 Polígono 16 - Zona sur

### 8.1.8 Plan parcial y estudios de detalle

El Plan Parcial del Polígono 16 fue aprobado definitivamente por la CPU el 13/02/1978. Dentro de su ámbito se han aprobado varios Estudios de Detalle para reordenar o definir las condiciones de volumen de algunas manzanas:

- a) Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Zona Residencial 1 + Equipamiento, aprobado definitivamente el 26/06/1980.
- b) Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones entre la Parcela 14 y la zona verde adyacente, aprobado definitivamente el 02/06/1989.
- c) Estudio de Detalle para reajuste de alineaciones entre la zona verde "H" y la Parcela 26, aprobado definitivamente el 19/12/1991.
- d) Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes y ajuste de alineaciones, relativo a la zona del Casino de Ibiza, comprendida entre por el Paseo Juan Carlos I-Edificio Transat-Avda. 8 de Agosto-Zona Canal, aprobado definitivamente el 26/01/2002.
- e) Modificación puntual del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Zona Residencial 1 + Equipamiento, relativo a las parcelas 16 y 17, aprobado definitivamente el 20/08/2003.
- f) Modificación del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Zona Residencial 1 + Equipamiento, relativo a las parcelas 1 y 3, aprobado definitivamente el 30/09/2004.
- g) Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de una parcela situada en el Camí de Jesús c/v Calle F de Ibiza Nueva, aprobado definitivamente el 30/09/2004.
- f) Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Manzana 5 del Polígono 16-Norte, aprobado definitivamente el 29/10/2004.
- h) Modificación del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Zona Residencial 1 + Equipamiento, relativo a las parcelas 13 y 15, para la construcción de un Centro de Salud, aprobado definitivamente el 29/09/2005.
- i) Modificación puntual del Estudio de Detalle de ordenación de volúmenes de la Zona Residencial 1 + Equipamiento, relativo a las parcelas 4, 6, 10, 11 y 12, aprobado definitivamente el 28/09/2006.

El Plan Parcial define una sola zona lucrativa con tres grados de ordenanza (1, 2 y 3), cuyo uso característico es el residencial.

En la transposición de las tres zonas de ordenanza hay que considerar los siguientes factores:

- a) En cuanto a la edificabilidad:
  - \* las zonas 2 y 3 son idénticas en cuanto a parámetros, con una edificabilidad máxima de 1,629 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>;

- \* la zona 1 tiene una edificabilidad de 1,614 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>, tan sólo un 0,93 % inferior a las otras dos;
- \* la limitación de la ocupación al 40 % así como los retranqueos de H/4 + 3,00 m son parámetros que condicionan la edificabilidad máxima, de manera que difícilmente permiten alcanzar el 100 % de la edificabilidad nominal de la ordenanza.

Por todo ello y en aplicación del criterio de simplificación, se propone redondear e igualar la edificabilidad de las zonas 2 y 3 a la de la zona 1, de forma que todas constituyan una sola zona con una edificabilidad máxima de **1,62 m<sup>2</sup>c/m<sup>2</sup>**. Esta ordenanza de zona será:

Zona **EO-16.6:**

**Vivienda plurifamiliar en edificación abierta**

b) En cuanto a las alturas:

El límite máximo es el mismo en las tres zonas (6 plantas), con la salvedad constituida por las dos manzanas más occidentales -una de ellas situada en la zona 3 y la otra en la zona 2-, en las que por determinación del plano de ordenación del Plan Parcial su altura máxima se reduce a 4 plantas. Estas dos manzanas, por este simple hecho diferencial, se consideran como un grado de ordenanza específico. Esta ordenanza de zona será:

Zona **EO-16.4:**

**Vivienda plurifamiliar en edificación abierta**

Se completa la regulación de las ordenanzas por similitud a otras de edificación abierta, en los aspectos siguientes poco relevantes:

- La separación entre edificios de una misma parcela se ajusta a la regulación general de las zonas de vivienda plurifamiliar en edificación abierta, en el sentido de igualarla al doble de los retranqueos a linderos (H/2 + 6,00 m).
- Respecto al tamaño máximo de los edificios, se aplica la misma regulación general limitativa a 12.000 m<sup>3</sup> e inscribible en un círculo de 60 m de diámetro.
- Se fija la parcela mínima, por similitud a otras zonas de edificación abierta de parecida intensidad (EO-15, EO-16), en 600 m<sup>2</sup> de parcela mínima y 16,00 m de fachada.
- Se elimina el torreón adicional que el Plan Parcial permitía.

En todo caso, hay que tener en cuenta que será de aplicación la regulación general del PGOU sobre las construcciones permitidas por encima de la altura máxima, además de lo siguiente:

- a) En la ordenación según regulación de parcela **el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3,00 m** (tres metros).
- b) La **ocupación en sótanos podrá ser del 100 % para uso de aparcamiento de vehículos**.

### 8.1.9 Regulación de usos

El uso característico del Plan Parcial era "**Residencial**". De acuerdo con las definiciones de uso del PGOU 87, el uso residencial incluía los siguientes usos (artículo 6.5.8):

Vivienda unifamiliar  
 Vivienda plurifamiliar  
 Residencia comunitaria

Se permitía el uso hotelero y el comercial. Estaban prohibidos los usos de industria y el militar. Ello arroja la siguiente tabla de usos permitidos por el API:

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

Cabe recordar además que el uso turístico está permitido con carácter general por las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU ya que *“las zonas de ordenanza EX (Ensanche) y EO (Edificación abierta) se consideran aptas para la ubicación de **hoteles de ciudad**.”*

En todo caso, hay que tener en cuenta que en las zonas de uso característico residencial de las API, **será compatible el uso Administrativo Privado (5.2) en las situaciones 1 a 4**. También, se considera adecuada la admisión de usos culturales y asociativos (usos **Sociocultural (6.1)** y **Asistencial (6.3)**).

En todas las zonas de uso lucrativo de los API se da por supuesto que está permitido el uso privado de **aparcamiento de vehículos (7.5)** y el uso de **espacios libres privados (8.2)**. Así mismo, en general deben considerarse compatibles los usos de **instalaciones y servicios (7.2)** y **telecomunicaciones (7.4)**, de pequeño tamaño, pues son usos complementarios necesarios para los característicos de cada zona.

En todo caso, **el uso turístico no podrá compatibilizarse con el uso residencial** dentro de la misma parcela.

Cabe interpretar que el API Polígono 16 admite el uso de establecimientos públicos, como consecuencia de que el Plan Parcial trataba de un uso “comercial” genérico que -según el PGOU1987- incluía los “servicios terciarios destinados a venta de bebidas y comidas a los usuarios en el local” (sección 4ª, artículo 6.5.25.B del PGOU1987). De hecho, el Ayuntamiento lo ha interpretado siempre así y ha venido dando licencias para restaurantes en esa zona. En consecuencia, se regula este usos por similitud con la misma regulación del uso “5.4 Establecimientos públicos” que en las zonas EO del PGOU, esto es:

Grupo: 1, 2, 3  
 Tamaño: 4  
 Situación: 2

Por todo ello, la regulación de usos resultante corresponde encaja dentro de la de la actual zona de *Vivienda plurifamiliar en edificación abierta (EO)* de la Revisión del PGOU, con las salvedades derivadas de los usos prohibidos en el Polígono 16, lo cual se recoge en el siguiente **cuadro de regulación y compatibilización de usos EO-16**:



### Condiciones de uso

No se permite la coexistencia del uso turístico con el residencial.

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

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 <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>
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 Polígono 16 - Zona norte

La ordenación de la Zona Norte del Polígono 16 es la misma que la de la Zona Sur reseñada en el apartado anterior.

## 8.13 Polígono 28 - Cas Serres

El Plan Parcial del Polígono 28 - Cas Serres fue aprobado definitivamente el 15/11/1976 por la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares.

Durante su vigencia se aprobaron dos instrumentos de ajuste:

- a) Estudio de Detalle de una parcela situada entre las calles Músic Rafael Zornoza-Obispo Llocer-Circunvalación E-20, aprobado definitivamente el 20/02/1990. Al tratarse de una ordenación de volúmenes que afectaba exclusivamente a una parcela privada y no haberse respetado en la práctica, cabe considerar que ha quedado sin vigor y, por tanto, no tiene sentido incorporarlo al planeamiento municipal.
- b) Modificación puntual del Proyecto de Reparcelación de la manzana PE-14 del Plan Parcial, comprendida entre las calles Músic Fermí Marí-Font i Quer-Cosme Vidal Llàcer, que obligó a reajustar los límites de la zona verde pública con la calle Font i Quer. Fue aprobada definitivamente el 31/10/1991. Se recoge en el plano de ordenación de la Revisión del PGOU.

La única ordenanza de zona del Plan Parcial es en todo igual a la del Polígono 7/8, salvo en algunos aspectos poco relevantes:

- La dimensión de la parcela mínima es de 300 m<sup>2</sup> frente a 400 m<sup>2</sup> del Polígono 7/8.
- Se prevé un caso singular de retranqueos de 4,50 m en vez de 3,00 m frente a unos pasos peatonales de 6,00 m de ancho.
- No se regula la separación entre edificios de una misma parcela, por lo que se recoge la regulación general de las zonas de vivienda plurifamiliar en edificación abierta (H > 6,00 m).
- Otro tanto ocurre con el tamaño máximo de los edificios, por lo que se le aplica la misma regulación general limitativa a 12.000 m<sup>3</sup> e inscribible en un círculo de 60 m de diámetro.

En todo caso, hay que tener en cuenta que:

- a) En la ordenación según regulación de parcela **el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3,00 m** (tres metros).
- b) La **ocupación en sótanos podrá ser del 100 % para uso de aparcamiento de vehículos**.

Por su parte, la planimetría de la Revisión del PGOU ya ha incorporado los ajustes que en su momento introdujo el PGOU 1987.

El uso característico era el **residencial** (antigua zona "Urbana Jardín") y los usos permitidos en el Plan Parcial eran los siguientes:

Vivienda unifamiliar  
 Vivienda plurifamiliar o colectiva  
 Turístico-Hotelero  
 Talleres  
 Garajes  
 Comercio  
 Espectáculos  
 Benéfico-Sanitario  
 Cultural  
 Docente  
 Religioso

Se permitía el uso hotelero y el comercial. Estaban prohibidos los usos de industria y el militar. Ello arroja la siguiente tabla de usos permitidos por el API:

POLÍGONO 28	equivalencia con los
USOS PERMITIDOS según definición del PGOU 1987	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

Cabe recordar además que el uso turístico está permitido con carácter general por las Normas Urbanísticas de la Revisión del PGOU ya que *“las zonas de ordenanza EX (Ensanche) y EO (Edificación abierta) se consideran aptas para la ubicación de hoteles de ciudad.”*

En todo caso, hay que tener en cuenta que en las zonas de uso característico residencial de las API, **será compatible el uso Administrativo Privado (5.2) en las situaciones 1 a 4.**

En todas las zonas de uso lucrativo de los API se da por supuesto que está permitido el uso privado de **aparcamiento de vehículos (7.5)** y el uso de **espacios libres privados (8.2)**. Así mismo, en general deben considerarse compatibles los usos de **instalaciones y servicios (7.2)** y **telecomunicaciones (7.4)**, de pequeño tamaño, pues son usos complementarios necesarios para los característicos de cada zona.

En todo caso **el uso turístico no podrá compatibilizarse con el uso residencial dentro de la misma parcela.**

Por todo ello, la regulación de usos resultante corresponde encaja dentro de la de la actual zona de *Vivienda plurifamiliar en edificación abierta (EO)* de la Revisión del PGOU, con las salvedades derivadas de los usos prohibidos en el Polígono 28, que son las mismas que las de los Polígonos 7 y 8, por lo que se le asigna el mismo **cuadro de regulación y compatibilización de usos EO-B.**

## 8.14 Polígono 32 - Eivissa Nova

El Plan Parcial del Polígono 32 fue aprobado definitivamente por la CPU de Baleares el 13/02/1978.

Hay que tener en cuenta que:

- a) En la ordenación según regulación de parcela **el retranqueo mínimo a cualquier lindero será de 3,00 m** (tres metros).
- b) La **ocupación en sótanos podrá ser del 100 % para uso de aparcamiento de vehículos.**

La zona de aprovechamiento lucrativo residencial se ha incorporado en la Revisión del PGOU como:

### **Zona *UF-32:*      *Vivienda unifamiliar aislada***

El uso característico del Plan Parcial era **residencial**, en su grado de vivienda unifamiliar. Estaban prohibidos los usos públicos (antigua denominación para los dotacionales o equipamientos, aproximadamente). Estaba prohibido el uso industrial. El uso de aparcamiento se limitaba a los garajes particulares. Se entienden así mismo prohibidos los restantes usos pormenorizados no explícitamente permitidos.

En todo caso, hay que tener en cuenta que en las zonas de uso característico residencial de las API, **será compatible el uso Administrativo Privado (5.2) en las situaciones 1 a 4.**

En todas las zonas de uso lucrativo de los API se da por supuesto que está permitido el uso privado de **aparcamiento de vehículos (7.5)** y el uso de **espacios libres privados (8.2)**. Así mismo, en general deben considerarse compatibles los usos de **instalaciones y servicios (7.2)** y **telecomunicaciones (7.4)**, de pequeño tamaño, pues son usos complementarios necesarios para los característicos de cada zona.

Esta regulación corresponde o encaja dentro de la de la actual *zona de Vivienda unifamiliar (UF)*, con las salvedades propias del Polígono 32 antes citadas, y se expresa en el siguiente **cuadro de regulación y compatibilización de usos UF-32:**

Se incorporan a las Normas Urbanísticas los parámetros edificatorios particulares de ordenación del Polígono 32.

### Condiciones de uso

Todos los usos no incluidos como permitidos en el cuadro siguiente se considerarán prohibidos.

CUADRO DE REGULACIÓN DE USOS PERMITIDOS

**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 <sup>2</sup> 2. Hasta 500 m <sup>2</sup> 3. Hasta 1.000 m <sup>2</sup> 4. Hasta 2.500 m <sup>2</sup> 5. Hasta 6.000 m <sup>2</sup> 6. Hasta 10.000 m <sup>2</sup>

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.

Al revisar la cartografía del Plan Parcial, se ha comprobado que tanto en el PGOU 1987 estaba mal representado el límite norte del sector. Sin embargo en el PTI está

correctamente recogido este límite. Este error afectaba a unos 6.914 m<sup>2</sup> (0,69 Ha) de suelo rústico.

### 8.15 Cuadro resumen de las ordenanzas incorporadas

Como resultado de todo lo anteriormente descrito y justificado en este capítulo, se han incorporado a las Normas Urbanísticas del PGOU las ordenanzas de zona de las antiguas 13 API. En la tabla siguiente se recoge la traslación de ordenanzas efectuada, indicándose la API de origen y su nueva versión en la Revisión 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
<b>UA 5 GESA</b>	Industria semi-intensiva	<b>I-I</b> (existente)	Infraestructuras	libre	Zona I
<b>UA 15 PLATJA D'EN BOSSA</b>	Residencial-Turístico	<b>EO-15</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
<b>UA 16 OESTE TRES CARABELAS</b>	Residencial-Turístico	<b>EO-16</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
<b>UA 18 ES VIVER</b>	Residencial	<b>EO-18</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-A
<b>S3 DESALINIZADORA</b>	Industria semi-intensiva	<b>IN-S</b>	Industrial-servicios	Aislada o adosada	Zona IN-S
<b>S4 ES CLOT</b>	Industria semi-intensiva	<b>IN-S</b>	Industrial-servicios	Aislada o adosada	Zona IN-S
<b>S5 COLOMINA</b>	Residencial	<b>EX-S5</b>	Vivienda plurifamiliar	Alineación a vial	Zona Ex-S5
<b>P 7/8 CANTÓ/PUTXET</b>	Residencial	<b>EO-7.8</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-B
<b>P10 CAN MISSES</b>	Residencial	<b>EO-10</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-10
<b>P16 ZONA SUR</b>	Residencial	<b>EO-16.4</b> <b>EO-16.6</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-16
<b>P16 ZONA NORTE</b>	Residencial	<b>EO-16.4</b> <b>EO-16.6</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona Eo-16
<b>P28 CAS SERRES</b>	Residencial	<b>EO-28</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona EO-B
<b>P32 EIVISSA NOVA</b>	Residencial	<b>UF-32</b>	Vivienda plurifamiliar	aislada	Zona UF-32

En el cuadro siguiente se sintetizan las condiciones y parámetros urbanísticos de dichas ordenanzas con el mismo formato que las restantes ordenanzas de zona definidas en la Revisión del PGOU:



CONDICIONES DE EDIFICACIÓN Y PARCELACIÓN EN SUELO URBANO													
PARÁMETROS REGULADORES			NUEVAS ZONAS PROVENIENTES DE LAS API QUE SE INTEGRAN EN EL TEXTO REFUNDIDO										
			ENSANCHE	EDIFICACIÓN ABIERTA								UNIFAMILIAR	INDUSTRIA
			EX-S5 Sector 5	EO-10 Pol. 10	EO-15 UA 15	EO-16 UA 16	EO-18 UA 18	EO-28 Pol. 28	EO-7.8 Pol. 7/8	EO-16.4 Pol. 16	EO-16.6 Pol. 16	UF-32 Pol. 32	IN-S Sectores 3/4
Parcelación	Superficie	m <sup>2</sup>	300	1.000	600	600	400	300	400	600	600	1500 (s)	600
	Frente	m	12,00	20,00	16,00	16,00	14,00	14,00	14,00	16,00	16,00	20,00	15,00
Forma y posición	Profundidad edificable	m	16,00	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Altura reguladora	pl	B+5 (g)	B+4	B+3	B+3	B+3	B+2	B+2	B+3 (q)	B+5	B+1	B+3
	Altura reguladora	m	21 (g)	16,00	13,00	13,00	13,00	10,00	10,00	13,5 (q)	19,00	6,50 (i)	15,00
	Altura total	m	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Altura de planta baja	m	3,00 - 5,00	3,00 - 4,00	3,00 - 5,00	3,00 - 5,00	3,00 - 3,50	3,50	3,00 - 3,50	3,00 - 4,00	3,00 - 4,00	-	3,00 - 6,00
	Ocupación	%	60,00	30,00 (n)	40,00	40,00	60,00	40,00 (c, e)	40,00 (c, e)	45,00	45,00	30,00 (j)	50,00
	Separación a fachada	m	0,00	8,00 (h)	H/2 ≥ 3,00	H/2 ≥ 3,00	H/2 ≥ 3,00	3,00	3,00	H/4 ≥ 3,00	H/4 ≥ 3,00	3,00 (m)	5,00
	Separación a linderos	m	0,00 (d)	6,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (f)	H/2 ≥ 3,00 (d)	3,00 (d, p)	3,00 (d)	H/4 ≥ 3,00	H/4 ≥ 3,00	3,00	3,00 (b, f)
	Separación entre edificios	m	0,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H ≥ 6,00	H/2 + 6,00	3,00	6,00
	Vuelo máximo	m	1,20 (a)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Aprovechamiento	Tipología edificatoria		Alineación a vial	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada	Aislada o adosada
	Edificabilidad máxima	m <sup>2</sup> /m <sup>2</sup>	2,18	1,00( r )	1,38( r )	0,90 (o,r)	1,08( r )	1,00( r )	1,00( r )	1,62( r )	1,62( r )	0,40 (K)	1,00
	Intensidad de uso	m <sup>2</sup> /viv	61,00	100,00	87,00	84,00	111,00	100,00	100,00	72,00	72,00	1.500,00 (l)	-
	Intensidad de uso turístico	m <sup>2</sup> /pl	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
	Uso característico		Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda plurifamiliar	Vivienda unifamiliar	Industrial - Servicios
	Cuadro de regulación de usos		zona EX-S5	zona EO-10	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-A	zona EO-B	zona EO-B	zona EO-16	zona EO-16	zona UF-32	zona IN-S

## Notas:

(a)	No se permiten cuerpos volados cerrados. Máximo perímetro de fachada con voladizos sobre el dominio público: 25% de la longitud de fachada enrasada con la alineación oficial, en cada planta.
(b)	Se permite adosar la edificación a los linderos laterales y de fondo previo acuerdo escrito de los propietarios colindantes, y siempre que se tomen las medidas necesarias para evitar la propagación de incendios entre las parcelas afectadas.
(c)	En plantas piso la ocupación máxima será del 30%.
(d)	El retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 5,00 m.
(e)	En plantas piso la ocupación máxima será del 30%, cuando la altura máxima sea de 3 plantas. En plantas piso la ocupación máxima será del 40%, cuando la altura máxima sea de 2 plantas. En plantas baja la ocupación máxima será del 60%, cuando la altura máxima sea de 2 plantas.
(f)	El retranqueo mínimo al lindero de fondo será de 6,00 m.
(g)	Podrá optarse en incrementar en una el nº de plantas, sin sobrepasar la altura reguladora. Si dicha planta se destina a aparcamiento deberá ser abierta, como min, en su 50% del perímetro o tener cerramiento aligerado y traslúcido (chapas, celosías o similares).
(h)	El retranqueo mínimo será de 6,00 m frente a viales peatonales.
(i)	Medida en el punto más desfavorable del pavimento de la planta baja. La cota de la planta baja no superará la cota del terreno natural en más de 1,50 m.
(j)	No se permiten movimientos de tierra que afecten a más del 50 % de la parcela, incluyendo la parte ocupada por la edificación. En el resto de la parcela se ha de respetar la orografía original del terreno. Los movimientos de tierra, los bancales, las piscinas, etc. a realizar en el espacio libre de parcela no superarán la cota del terreno natural en más de 1,50 m.
(K)	Tamaño máximo por edificio: 360 m <sup>2</sup> c.
(l)	1 vivienda por parcela.
(m)	Se exceptúan los cuerpos de edificación destinados a ubicar el vestíbulo y/o el garaje, siempre que tengan menos de 6,00 m de ancho de fachada y de 40 m <sup>2</sup> c.
(n)	La ocupación podrá ser del 40% a condición de no sobrepasar la altura de 3 plantas y 10,00 m.
(o)	La edificabilidad máxima para la parte de la UA-16 situada al sureste de la Avda. Pere Matutes (antiguas zonas B y C) será de 1,064 m <sup>2</sup> c/m <sup>2</sup> .
(p)	El retranqueo mínimo frente a los pasos peatonales será de 4,50 m.
(q)	Se permite una planta torreón cuya superficie sea ≤ 25% de la superficie construida proyectada en planta baja; altura máxima 3m
(r)	Planta edificio inscrita en Dià m max 60m. Mediante ED podrá modificarse bajo claras ventajas para el proyecto y no afecte negativamente a los predios colindantes.
(s)	Pueden agruparse por debajo de la superficie mínima exigida

## 9. CONSOLIDACION DEL SUELO URBANO

### 9.1 Delimitación del suelo urbano de Cas Mut

#### 9.1.1 Metodología para la delimitación del suelo urbano

La metodología empleada para la delimitación del suelo urbano de la zona de Cas Mut se basa en los criterios anteriores que emanan directamente de la Disposición Adicional 6ª de la LOUS (Suelos transformados a la entrada en vigor de la Ley 7/2012, de 13 de junio).

En el caso de Cas Mut, sólo es de aplicación apartado b) del punto 1º de la citada DA, ya que la dotación de servicios es insuficiente e incompleta. Por tanto, se puede considerar que al menos una parte del ámbito está consolidada por la edificación, siendo de aplicación las condiciones previstas en la norma 28.3 del Plan Territorial Insular (*Clasificación del suelo urbano*) para estos supuestos. En consecuencia, para aplicar el criterio de consolidación por la edificación en sus 2/3 partes, hay que proceder con la siguiente metodología:

#### 1º) Definición del ámbito de referencia

El ámbito de referencia tiene tres lados bien definidos: por el este-sureste, la carretera E-20; por el suroeste, el Camí de Cas Mut; y, por el noroeste, la calle Joan Bas Taltavull. Cierra el ámbito, por el nordeste, una línea quebrada que se apoya en límites de propiedad y futuros trazados de calles. El ámbito de referencia así definido cumple con las condiciones que exige a estos efectos los apartados 4 y 5 de la norma 28.3 del PTI.

#### 2º) Determinación de las parcelas “edificables”

Para aplicar este método, previamente cabe partir de una propuesta de ordenación viaria como referencia (ya que el espacio destinado a viario y usos no lucrativos no entra en el cómputo, de acuerdo con la norma 28.3.2 del PTI). Se basa en una trama viaria ajustada al actual estado de los caminos o calles de acceso a las parcelas actuales, de manera que su consolidación y urbanización conserve en lo posible esta estructura viaria, sin perjuicio en su caso de las necesarias correcciones o ampliaciones de alineaciones.

#### 3º) Determinación de las parcelas “edificadas”

Se han considerado edificadas todas aquellas parcelas que sustentan edificaciones acabadas y aptas para cualquier uso urbano, excepto los cobertizos y construcciones provisionales.

En las parcelas que se consideran edificadas, se asigna a la edificación una superficie que no necesariamente coincide con la total de la parcela, sino que se circunscribe a la necesaria tipológicamente para acoger la edificación existente con la necesaria coherencia tipológica. Es ésta la superficie de parcela que se considera para el cálculo de la consolidación. A este efecto, se han tomado como referencia límite los parámetros de la zona de ordenanza UF (Unifamiliar), por ser la calificación que propone la Revisión

del PGOU por ser la que mejor se adapta a las características de esta zona.

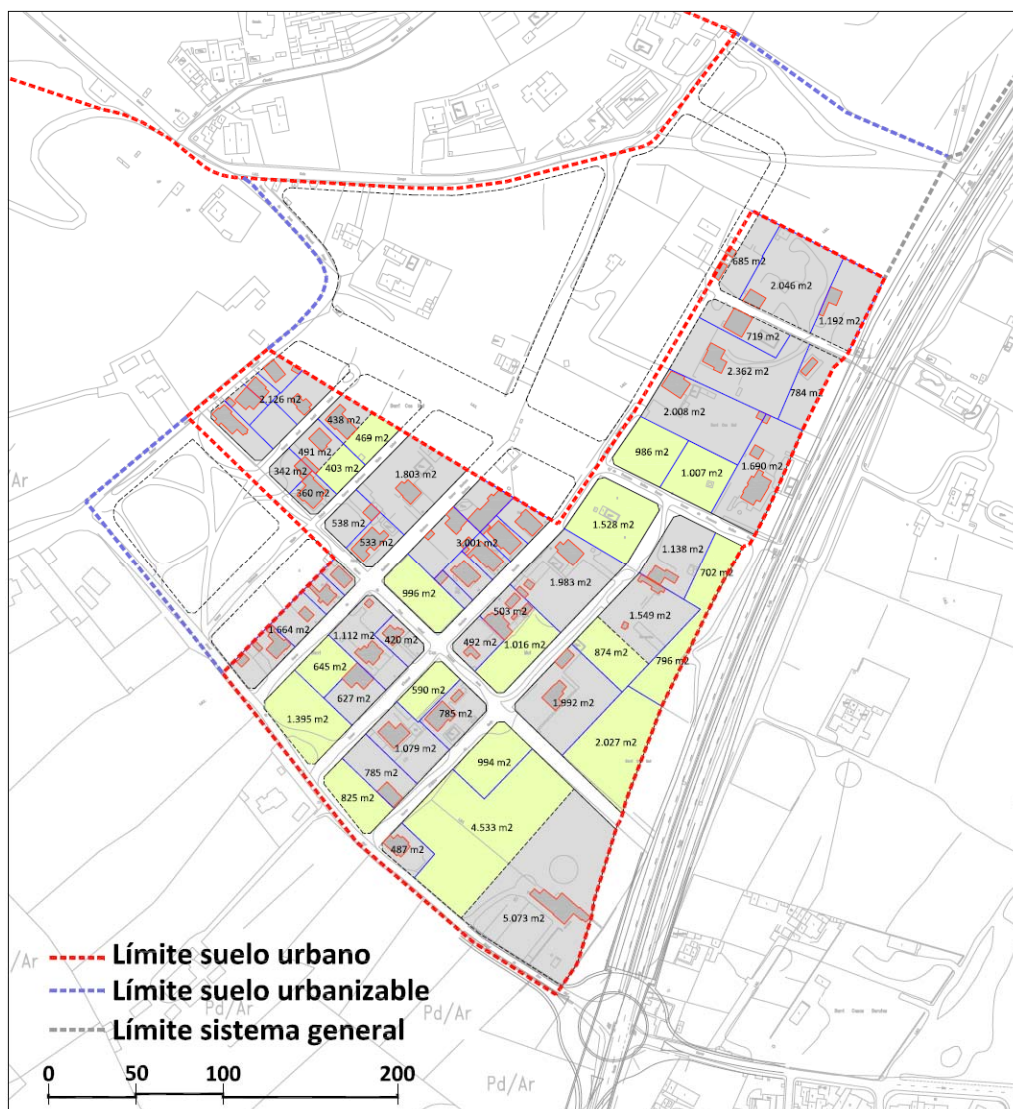
#### 4º) Cálculo del porcentaje de consolidación

El porcentaje de consolidación se obtiene dividiendo la suma de la superficie de las parcelas “edificadas” entre la superficie total de parcelas destinadas a usos lucrativos.

Efectuado este cálculo, sólo pueden considerarse “suelo urbano” los terrenos que se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

### 9.1.2 Propuesta de reclasificación y de delimitación del suelo urbano

El resultado de la aplicación del método definido en el apartado anterior se recoge en el siguiente plano de clasificación del suelo:



*Propuesta de delimitación de suelo urbano (con línea roja discontinua) de la UA de Cas Mut. En gris, las parcelas edificadas.*

Los datos numéricos que se derivan de la anterior propuesta de clasificación son los siguientes, superando la consolidación el límite 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%

El resto de suelo que no puede justificar esta condición pasa ahora a ser urbanizable.



*La delimitación del suelo urbano propuesta replanteada sobre la ortofoto de estado actual. Así mismo, se ha replanteado la clasificación del nuevo suelo urbanizable.*

### 9.1.3 Condiciones para la UA Cas Mut

El suelo urbano así delimitado se constituye en una unidad de actuación. La capacidad máxima de 113, coherente con un tejido de vivienda unifamiliar (unas 15 viv/Ha). Actualmente hay unas 60 parcelas dentro del ámbito delimitado, algunas de las cuales no podrán segregarse dadas sus características de forma y/o superficie.

La referencia de ordenación es la zona de ordenanza UF (unifamiliar aislada). Mediante estudios de detalle que el Ayuntamiento juzgue ventajosos para el interés general se podrán ajustar las condiciones de posición de la edificación para recoger situaciones de adosamiento a medianeras como las ya existentes.

La titularidad del suelo es privada. Coherentemente con estas condiciones, la iniciativa de gestión será privada y por el sistema de compensación. Se programa para el 2º Cuatrienio.

#### 9.1.4 Condiciones para el nuevo SUP Cas Mut

El resto de suelo que no puede justificar la condición de urbano pasa a ser urbanizable. El sector urbanizable se concibe y diseña en conjunto con la UA urbana. Se ha previsto una dotación de equipamiento ubicada la esquina oeste (Camí de Cas Mut c/v calle Joan Bas Taltavull). Así mismo, se ha previsto destinar a espacio libre la esquina de la calle Cala Llonga con Joan Bas Taltavull, a fin de despejar enfatizar el cruce.

Se ha incluido en el ámbito la superficie de las dos calles perimetrales a los meros efectos de completar su urbanización (sin que ello comporte cambio o expectativa alguna en los terrenos rústicos situados por el lado exterior).

Dadas las mayores cesiones, la densidad de viviendas y la edificabilidad bruta son similares a las de la UA Cas Mut (15 viv/Ha), con un máximo de 86 viviendas.

La titularidad del suelo es privada. Coherentemente con estas condiciones, la iniciativa de gestión será privada y por el sistema de compensación. Dado que es una actuación sobrevenida y su escaso interés para la estructura general y el sistema dotacional del PGOU, queda en el 2º Cuatrienio del Programa de Actuación.

## 9.2 Delimitación del suelo urbano del Puig dels Molins

Aunque actualmente no son vinculantes, la CIOTUPHA (en su acuerdo de 04/08/2009, de aprobación definitiva de la Revisión del PGOU de 2009) ha establecido unos principios rectores para la clasificación del suelo en este área, diciendo literalmente:

*"2.(...) Tal delimitación habrá de efectuarse con el criterio más restrictivo posible, a la vista de lo señalado por Patrimonio del Consell, en el sentido de que su ordenación debe contemplar básicamente la preservación de su estado original y de las características generales del ambiente y de la silueta paisajística y que la edificación en dichos terrenos desvirtuaría una parte esencial del conjunto.*

*El resto de terrenos que queden fuera de esta delimitación (...), quedarán clasificados como suelo rústico dado que, en primer lugar, no concurren en los mismos los requisitos legalmente exigidos para ser merecedores de la condición de suelo urbano, (...) y, en segundo lugar, sus altos valores paisajísticos y de patrimonio histórico justifican su preservación de procesos de transformación urbanística (...).*

*El conjunto de los terrenos clasificados como rústicos y urbanos deberá ser objeto de Plan especial de protección, que habrá de ajustarse a los criterios expresados por Patrimonio.*

*Mientras no se apruebe este Plan especial, no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones, de conformidad con el art. 37.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears, en la interpretación que se deriva de la Sentencia de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears núm. 76, de 4 de febrero de 2009, según la cual, la prohibición de alteraciones en la edificabilidad se refiere a la edificabilidad preexistente y no a la edificabilidad prevista en el planeamiento urbanístico.”*

El criterio de la CIOTUPHA, por tanto, conduce a dos operaciones:

- 1) Delimitar el suelo urbano de manera que cumplan el requisito de consolidación por la edificación con los restrictivos criterios señalados, quedando el resto de terrenos clasificados como rústicos.
- 2) Definir un Plan Especial que abarque el conjunto de los terrenos afectados.

La Disposición Adicional 6ª de la LOUS establece dos criterios o dos posibles vías para que un terreno pueda ser clasificado como urbano:

- a) por consolidación por la edificación, esto es, por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable; o
- b) por consolidación por la urbanización, esto es, por disponer de los cuatro servicios urbanísticos básicos (red viaria, agua, saneamiento y electricidad).

#### **9.2.1 Clasificación del suelo urbano del Puig dels Molins por consolidación por la edificación**

La metodología empleada para la clasificación del suelo urbano del Puig dels Molins por consolidación por la edificación se basa en la Disposición Adicional 6ª de la LOUS y en el criterio más específico expresado por CIOTUPHA (máxima restricción).

Para evaluar qué parte del ámbito está consolidada por la edificación, cabe aplicar las condiciones previstas en la norma 28.3 del Plan Territorial Insular (*Clasificación del suelo urbano*) para estos supuestos. En consecuencia, para aplicar el criterio de consolidación por la edificación en sus 2/3 partes, hay que proceder con la siguiente metodología:

##### **1º) Definición del ámbito de referencia**

El ámbito de referencia es el indicado por la CIOTUPHA explícitamente “*los terrenos incluidos en la Zona 2 del proyecto de Plan especial de protección de Es Puig des Molins y su área de influencia, provisionalmente aprobado en fecha 7 de mayo de 2007, así como de los terrenos correspondientes a la antigua UA 23 Es Soto*”.

El ámbito de referencia así definido cumple con las condiciones que exige a estos efectos los apartados 4 y 5 de la norma 28.3 del PTI.

##### **2º) Determinación de las parcelas “edificables”**

Para aplicar este método, previamente cabe partir de una propuesta de ordenación viaria como referencia (ya que el espacio destinado a viario y usos no lucrativos no entra en el

cómputo, de acuerdo con la norma 28.3.2 del PTI). Se basa en una trama viaria ajustada al actual estado de los caminos de acceso a las fincas, de manera que su hipotética ejecución y urbanización no altere esta estructura viaria y apenas altere la fisonomía y orografía del terreno, minimizando los movimientos de tierras necesarios.

Comoquiera que El Soto está calificado como espacio libre público de sistema general, se le ha excluido del cálculo del grado de consolidación.

**3º) Determinación de las parcelas edificadas**

Se han considerado edificadas todas aquellas parcelas que sustentan edificaciones acabadas y aptas para cualquier uso urbano, no considerándose por tanto los cobertizos y construcciones provisionales.

De las parcelas que se consideran edificadas, se asigna a la edificación una superficie que no necesariamente coincide con la total de la parcela, sino que se circunscribe a la necesaria tipológicamente para acoger la edificación existente con la necesaria coherencia arquitectónica. Es ésta la superficie de parcela que se considera para el cálculo de la consolidación.

**4º) Cálculo del porcentaje de consolidación**

El porcentaje de consolidación se obtiene dividiendo la suma de la superficie de las parcelas edificadas entre la superficie total de parcelas destinadas a usos lucrativos.

Efectuado este cálculo, sólo pueden considerarse suelo urbano los terrenos que se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable.

**9.2.2 Clasificación del suelo urbano del Puig dels Molins por consolidación por la urbanización**

Con independencia del grado de consolidación por la edificación, cabe que un terreno sea urbano por disponer de los servicios urbanísticos básicos. Los servicios urbanísticos básicos a que hace mención la Disposición Adicional 6ª de la LOUS están definidos en su artículo 25, que especifica que estos servicios (red viaria, agua, saneamiento y electricidad) *“tienen que tener las características adecuadas para el uso del suelo previsto por el planeamiento urbanístico que lo clasifica”*.

Dentro del ámbito de la Zona 2 del Plan Especial, los únicos terrenos no consolidados por la edificación que disponen de los servicios urbanísticos básicos y adecuados son los que dan frente a la calle Lucio Oculacio, por lo que deben clasificarse como urbanos. De estos terrenos, los correspondientes a la necrópolis y/o de titularidad pública constituyen un ámbito unitario de gestión patrimonial que es preciso tratar homogéneamente, por lo que se clasifican como suelo rústico protegido. También merecen esta clasificación los terrenos exteriores a la citada Zona 2, situados al norte de la calle Lucio Oculacio, entre ésta y la calle Joan Xico.

La profundidad de la clasificación del suelo urbano a contar desde la alineación del vial público se fija en 30 m, distancia habitual en el planeamiento urbano para estos casos situados en el perímetro urbano. Esta

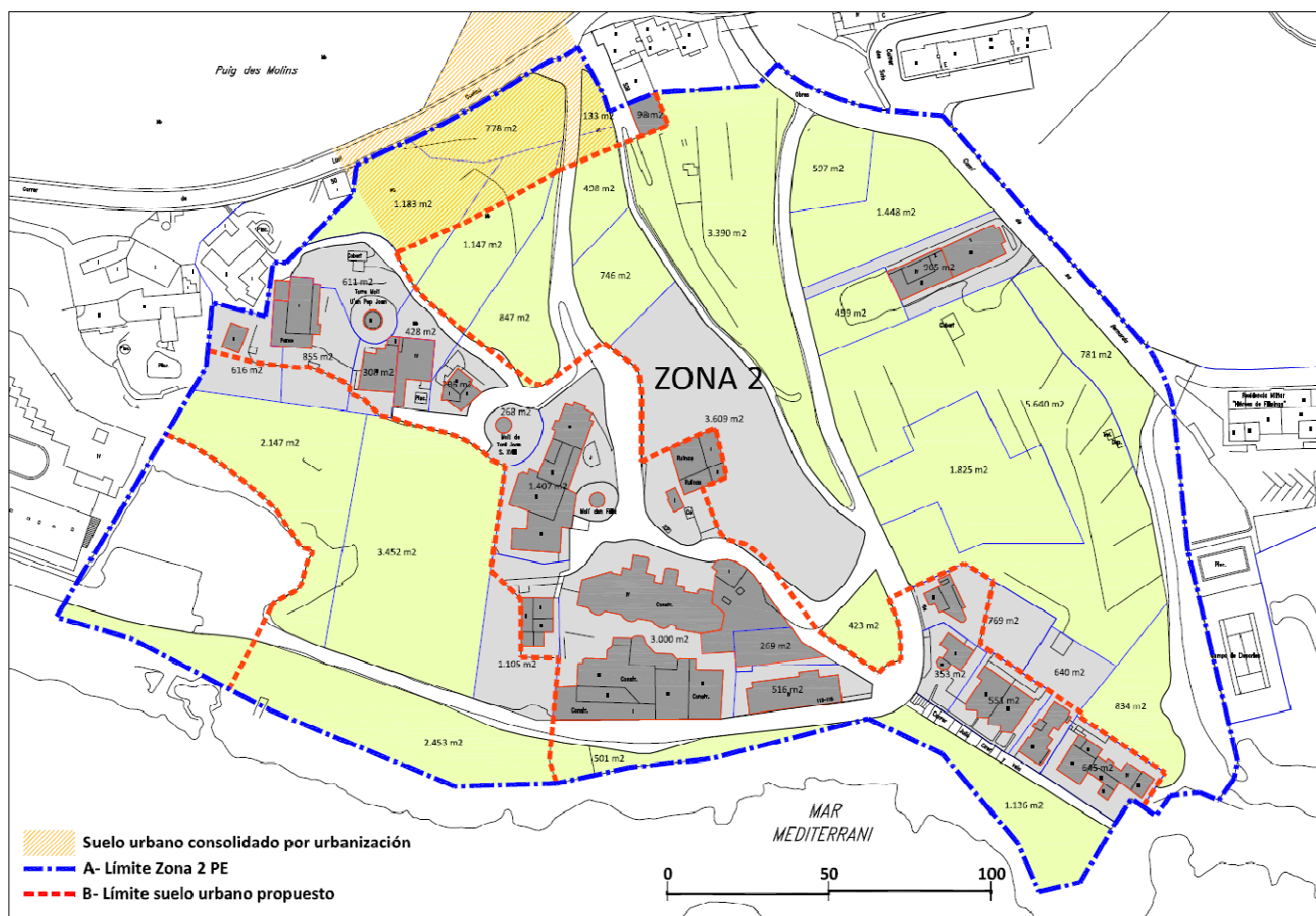


profundidad permite la configuración de parcelas mínimas de 420 m<sup>2</sup> partiendo de un frente de fachada mínimo de 14,00 m, aptas para cualquier calificación del suelo.

### 9.2.3 Propuesta de delimitación del suelo urbano

El resultado de la aplicación del método definido en los apartados anteriores se recoge en el siguiente plano de clasificación del suelo. El suelo urbano delimitado deja fuera algunas partes de parcelas consideradas en el cálculo de consolidación actual, y esto es así porque la clasificación del suelo se atiene al criterio muy restrictivo que impone la CIOTUPHA, dejando como suelo rústico la mayor parte posible de terrenos no alterados (no transformados) y ateniéndose a límites físicos u orográficos claros y/o determinantes (desniveles, red viaria, cerramientos, etc.). Estamos ante un área que mayoritaria y sorprendentemente se mantiene aún con un carácter marcadamente rural.

A ambos lados de la calle Lucio Oculacio se ha delimitado una zona de suelo urbano por estar consolidada por la urbanización, dado que dispone de todos los servicios urbanísticos que exige la LOUS a tal efecto.



*Propuesta de delimitación de suelo urbano por consolidación por la edificación (con línea roja) en la Zona 2 (con línea azul) del Plan Especial de Protección del Puig dels Molins.  
En grises, las parcelas y edificios considerados en el análisis del grado de consolidación por la edificación.*

Los datos numéricos que se derivan de la anterior propuesta gráfica de clasificación por consolidación por la edificación son los siguientes (no se contabiliza en este cálculo la zona ya consolidada por disponer de los servicios urbanísticos):

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%

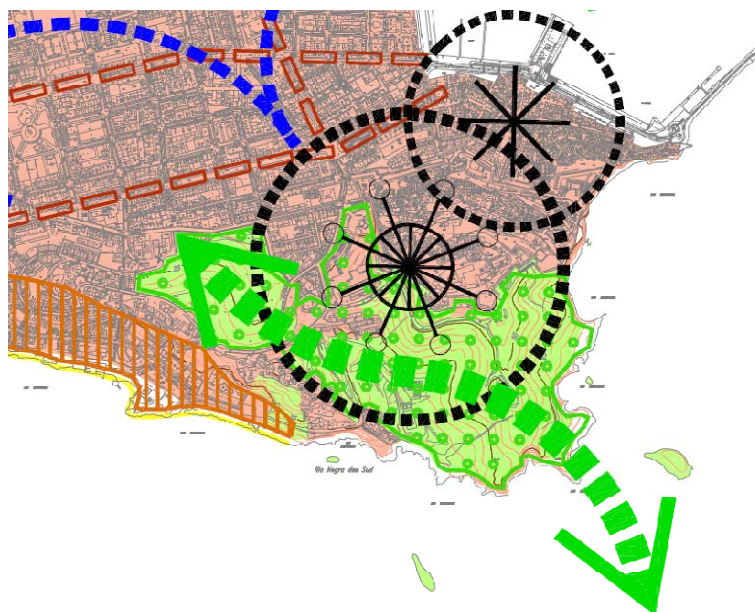
El criterio restrictivo utilizado en su delimitación se traduce en que el suelo urbano resultante tiene lógicamente un alto grado de consolidación (87,31 %).

En el extremo sur, frente al mar, hay un espacio plano y llano proveniente de una antigua cantera que antaño hubo al final de la calle Ramon Muntaner, actualmente usado como aparcamiento (fundamentalmente para residentes de la zona) y área de cambio de sentido, ya que el tráfico motorizado no tiene continuidad hacia El Soto. Parece conveniente conservar el uso de viario y aparcamiento dada su buena funcionalidad como tal, aunque eventualmente, si el Plan Especial así lo diseña, podría albergar cierta edificabilidad que ocultara un poco la herida abierta del talud desde el mar. Como además este espacio está profundamente transformado, no cabe considerarlo suelo rústico, por lo que debe mantener su clasificación de urbano.

#### 9.2.4 La reclasificación como suelo rústico y su calificación

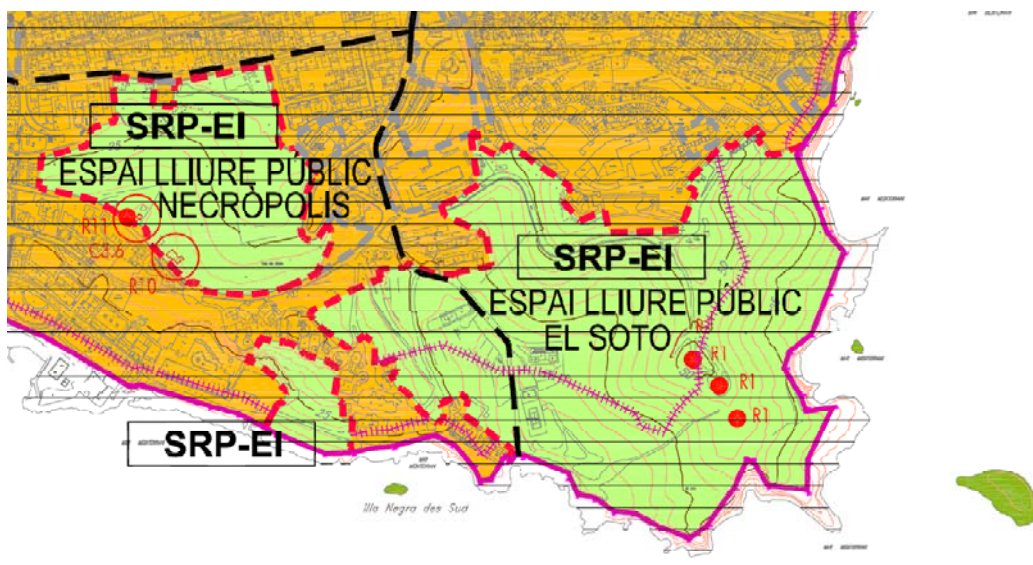
La estricta delimitación del suelo urbano conlleva la paralela reclasificación como suelo rústico del resto del ámbito considerado (Zona 2 del Antiguo Plan Especial y El Soto, salvo la pequeña área destinada al aparcamiento subterráneo del Parador). Pero este criterio de clasificación no puede circunscribirse estricta y exclusivamente al ámbito citado, sino que debe aplicarse con objetividad al resto de terrenos colindantes cuyas características y casuística es idéntica o similar a los del ámbito citado. Así nos encontramos con que, si El Soto deviene suelo rústico porque efectivamente lo es físicamente, no lo pueden ser menos los terrenos que constituyen la necrópolis, y los restos de la ladera sur no transformada que caen frente al mar.

Esta propuesta de delimitación del suelo urbano es plenamente coherente con la estructura general del territorio de la Revisión del PGOU, tal como puede comprobarse en el plano O.1 (*Estructura del territorio*), donde puede observarse la estrategia de la Revisión de considerar como un todo continuo el vacío constituido por la Necrópolis, el Puig dels Molins y El Soto:



*Detalle del plano 0.1 (Estructura del territorio).*

Todo el nuevo suelo rústico debe calificarse como suelo rústico protegido (SRP) por sus valores patrimoniales y paisajísticos y, dentro del SRP, la calificación que más y mejor se ajusta a sus características es la de Especial Interés (EI), al igual que las Feixes de Vila, pues son zonas “que el Plan General protege por valoración propia y por razones de coherencia territorial, en aplicación de sus objetivos generales de planeamiento” (Memoria de Ordenación).



*Detalle del plano 0.2 (Clasificación del suelo. Calificación del suelo rústico) modificado con la nueva clasificación del suelo.*





*La delimitación del suelo urbano propuesta replanteada sobre la ortofoto, mostrando la entrada del suelo rústico hasta el corazón de la ciudad en la necrópolis.*

### 9.2.5 Delimitación del ámbito para el desarrollo de un Plan Especial

El criterio de planeamiento que proponía la CIOTUPHA el 04/08/2009 establece que, una vez determinada la clasificación del suelo, se procediera a delimitar y definir un Plan Especial de protección del conjunto:

*“El conjunto de los terrenos clasificados como rústicos y urbanos deberá ser objeto de **Plan especial de protección**, que habrá de ajustarse a los criterios expresados por Patrimonio.”*

Para asegurar la protección del conjunto, el ámbito definido incluye todos los terrenos anteriores, con independencia de su clase de suelo. Se delimita así un ámbito de planeamiento cuyo objetivo último salta por encima de la clasificación del suelo al objeto de proteger los “*altos valores paisajísticos y de patrimonio histórico*” existentes.

Estos valores paisajísticos y patrimoniales están íntimamente ligados, en particular cuando se considera que este territorio tan poco alterado es el paisaje que durante varios siglos ha envuelto la muralla de mar de Vila. Por otra parte, el propio hecho de su gran centralidad respecto al tejido urbano de Eivissa les otorga un valor añadido urbanístico como espacio de desahogo visual y recreativo.

Todo este entorno de la muralla de Vila se encuentra relativamente vacío de edificaciones y es en su mayor parte de titularidad pública, pero adolece de una falta de planificación homogénea que corrija el desigual trato que ha recibido en los últimos sesenta años y le otorgue por primera vez en su historia de una visión completa de conjunto.

En coherencia con estas valoraciones y con la necesidad de que el Plan Especial cumpla las funciones de planeamiento de protección patrimonial de la parte del Conjunto Histórico-Artístico (CHA) de la ciudad de Eivissa no incluida en los PEPRI de Dalt Vila y Sa Penya-La Marina, se propone que el ámbito del Plan Especial abarque las “zonas de respeto” del CHA (Decreto 307/1969, de 13 de febrero), incluyendo todos los espacios vacíos de edificación que envuelven la muralla, abarcando toda la collada del Puig hasta el pie de la muralla y luego descendiendo a lo largo de ella hasta la esquina del baluarte, incluyendo todo el espacio existente bajo la muralla. Esto permitirá que el futuro Plan Especial determine la integración de los edificios y zonas edificadas existentes en coherencia con la ordenación de los espacios no edificados.

La superficie del ámbito llega así a los 335.700 m<sup>2</sup> (33,57 Ha), siendo la mayor parte del mismo suelo rústico (67,40%). El suelo urbano incluido se divide en dos:

- a) **suelo urbano específico cuya ordenación se remite al Plan Especial** por carecer de ella (38.567 m<sup>2</sup>, el 11,49% del ámbito); y
- b) suelo urbano consolidado ya ordenado por el Plan General (70.860 m<sup>2</sup>, el 21,11%) y que constituye el resto de las “Zonas de Respeto” del CHA, y se incluye en el ámbito a fin de garantizar una efectiva protección del entrono inmediato. En esta zona el PE podrá ajustar las determinaciones del PGOU a estos efectos.



*La delimitación propuesta del ámbito del Plan Especial dibujada sobre la ortofoto de 1956 cuando el territorio, conservaba aún sus características netamente rurales.*





*Delimitación propuesta para el Plan Especial de Protección del Puig dels Molins: en este ámbito predominan absolutamente los suelos vacantes.*

### 9.2.6 Condiciones, objetivos y criterios de planeamiento para el Plan Especial

Los objetivos y criterios del Plan Especial se han incorporado a la Memoria de Gestión, completando los anteriores. En la nueva ordenación, el planeamiento debe **conseguir una continuidad paisajística que integre todo el suelo rústico existente entre el mar y la Vía Romana como un gran ámbito vacío** que en gran parte (o en su totalidad) devendrá un gran espacio de dominio y uso público.

Dentro del ámbito se recoge la previsión de la dotación de un aparcamiento subterráneo para los residentes de Dalt Vila y, en particular, para los usuarios del futuro Parador.

La calificación y ordenación de las parcelas que dan frente a la calle Lucio Oculacio respetará las directrices territoriales y paisajísticas del plano O.1 (*Estructura general del territorio*), de manera que garantice la continuidad espacial y visual del suelo rústico de ambos lados de la calle, evitando su estrangulamiento, y preserven las perspectivas abiertas sobre el paisaje que existen desde el espacio de uso y dominio público. Para ello, la calificación más adecuada es la de espacio libre público.

La ordenación resultante del Plan Especial cumplirá en todo caso lo previsto en la norma 28.3.6 del PTI:

*“3.6 La ordenación que para el área de referencia se establezca mantendrá o reducirá las densidades, la intensidad de los usos, las tipologías edificatorias y las alturas medias de la edificación de las zonas consolidadas de la misma.”*

Dentro del ámbito urbano específico del Plan Especial hay actualmente unos 24.600 m<sup>2</sup> y 138 viviendas según el Catastro. El límite máximo de

edificabilidad y viviendas se establece en base al supuesto de colmatación de la capacidad futura del ámbito, y ello partiendo del grado actual de consolidación del suelo urbano (87,3 %), lo que arroja respectivamente, sendos límites máximos de capacidad del planeamiento de **28.000 m<sup>2</sup>c y 160 viviendas**.

Tratándose de suelos consolidados por la edificación no cabe cesión de aprovechamiento lucrativo al tratarse de una actuación urbanística de reordenación y compleción de su urbanización o dotación de servicios.

El régimen transitorio del ámbito mientras no se apruebe el Plan Especial será consistirá en que no se permitirán alineaciones nuevas, alteraciones en la edificabilidad, parcelaciones, ni agregaciones, de conformidad con el art. 37.2 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del Patrimonio Histórico de las Illes Balears. Y, de acuerdo con la Sentencia de la Sala contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears núm. 76, de 04/02/2009, la prohibición de alteraciones en la edificabilidad se refiere a la edificabilidad preexistente y no a la edificabilidad prevista en el planeamiento urbanístico.



## 10. EL TRATAMIENTO DEL SECTOR DE SA JOVERIA Y SU PREVISIÓN DE DESARROLLO FUTURO

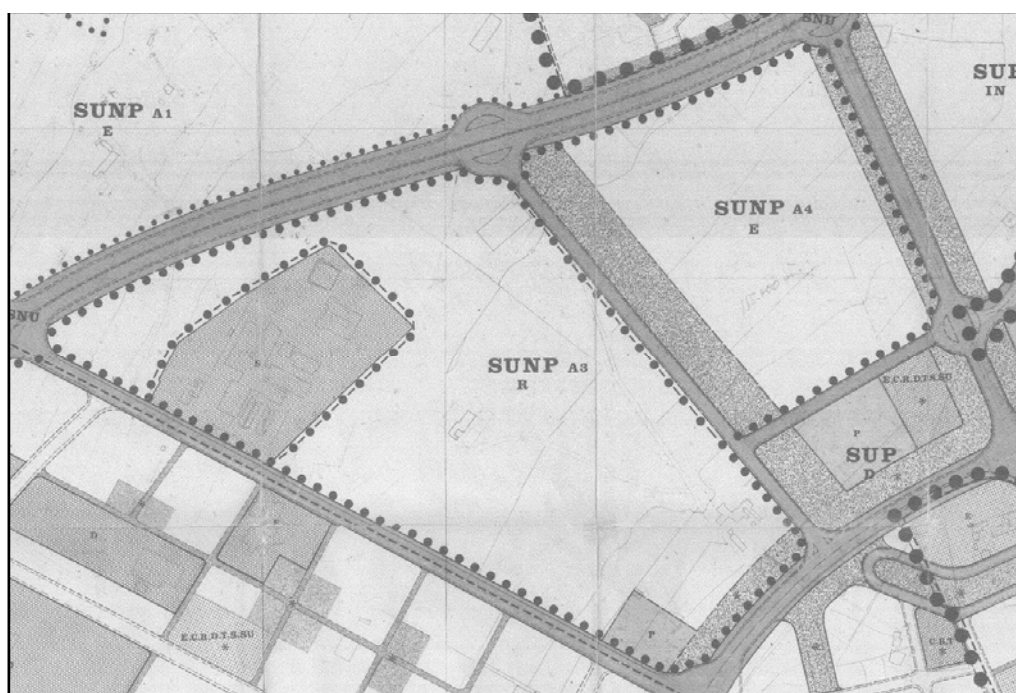
### 10.1 Antecedentes de planeamiento

El área de Sa Joveria tiene forma de un gran cuadrilátero de lados no paralelos con unas 38 Ha de extensión. Constituye una gran pieza urbanística y territorial claramente delimitada por los dos cinturones de ronda (Avda. de la Pau y E-20), la Avda. de Sant Antoni y la calle Corona.

Esta gran pieza territorial estaba calificada en el PGOU 1987 como dos áreas o sectores de suelo urbanizable no programado (SUNP), denominadas A-3 y A-4, con la esquina sudeste como SUP. Estos sectores no fueron desclasificados por las DOT. Los parámetros básicos de aprovechamiento urbanístico eran los siguientes:

SA JOVERIA - SUELO URBANIZABLE NO PROGRAMADO (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



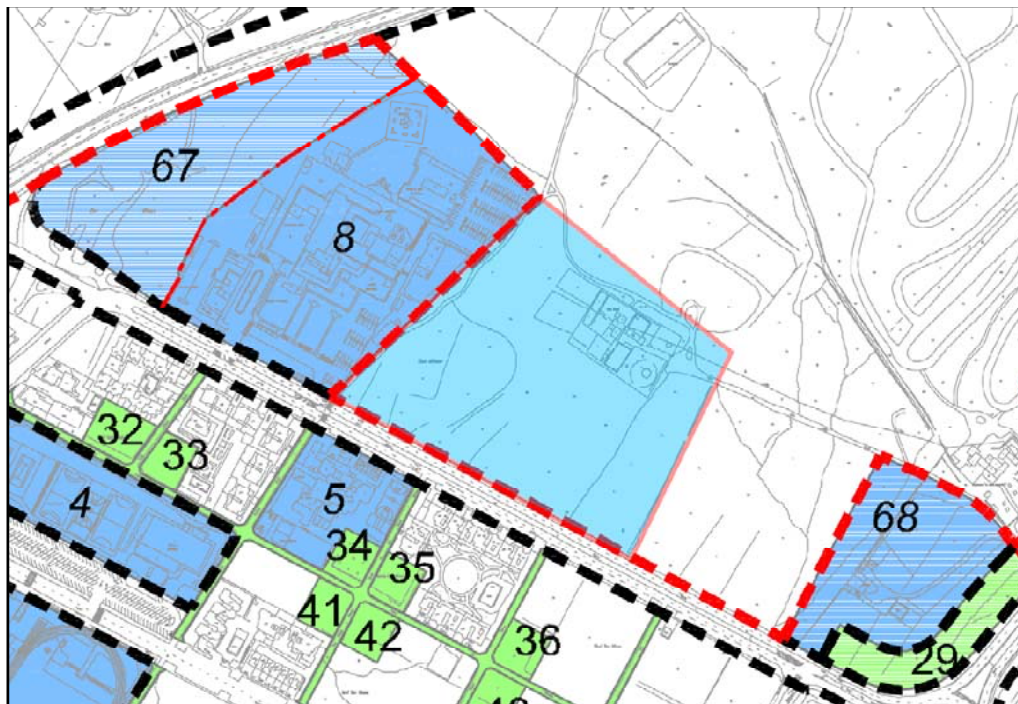
Detalle de la hoja 1 del plano B1 del PGOU 1987, con la ordenación de las Áreas de SUNP A-3 y A-4.

Por su parte, el apartado 1.1.4 del Anexo I del PTI (*Suelos urbanos y urbanizables regulados específicamente por el PTI*) prevé que en estas áreas se consolide la zona de equipamiento hospitalario:

*“1.4 Áreas A-1, A-3 y A-4 del suelo urbanizable no programado: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación, dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI establece, debiendo en cualquier caso la ordenación que*

*se proponga contemplar la consolidación de las zonas de equipamientos del Hospital de Can Misses.”*

Ya en la recta final de la tramitación de la Revisión del PGOU 2009 (ahora anulado), en otoño de 2007, el Govern Balear comunicó que la ampliación del hospital necesitaría unos 40.000 m<sup>2</sup> de superficie. Paralelamente, el Consell Insular reclamó la previsión de suelo para otros equipamientos complementarios del hospital (unos 10.000 m<sup>2</sup> más). En estas condiciones, la única ubicación razonable de la ampliación del hospital era al sur de la actual parcela hospitalaria inicial, de la forma que se señala en el plano adjunto:



*Detalle del Plano 0.5 del Documento de Aprobación Provisional de la Revisión del PGOU 2009 en el que se ha marcado la ubicación de los 40.000 m<sup>2</sup> precisos para la ampliación del hospital (en azul claro).*

Parte de esta gran pieza territorial de 38 Ha (algo más de 10 Ha) estaba ya clasificada como suelo urbano (vía modificaciones puntuales del Plan General) y/o consolidada por usos de equipamientos públicos de sistema general y espacios libres: hospital de Can Misses (8), Recinto Ferial y otros dominios públicos no edificados.

En base a la propuesta del Equipo Redactor, el Govern Balear emitió un Decreto Ley (**DL 2/2009, de 8 de mayo, de medidas urgentes para la construcción de un nuevo hospital en la isla de Eivissa**) por el que la parcela marcada pasaba a ser directamente suelo urbano:



*Anexo gráfico del Decreto Ley 2/2009.*

Así las cosas, la ordenación que resultaba de este encaje obligado presentaba unas graves incoherencias, tanto por no completar la fachada norte de la calle Corona como por dejar espacios residuales entre las grandes parcelas de equipamientos, con un futuro totalmente condicionado por ellas, lo que ha exigido al planificador completar la respuesta urbana a estos problemas.

En base a todo lo anterior, el Equipo Redactor de la Revisión del PGOU efectuó un estudio sobre las características urbanísticas que el futuro desarrollo de esta pieza debiera tener, a fin de incorporar los nuevos equipamientos propuestos en una trama urbana coherente y bien integrada con su entorno territorial y urbano.

Se partía de que la fachada norte de la calle estaba parcialmente consolidada por el Hospital original, la profundidad de cuya parcela era de unos 250 m desde la alineación de la calle Corona. Era perfectamente correcto desde el punto de vista de la ordenación urbana, por tanto, asignar una profundidad a la ampliación del Hospital similar a la que ya tenía la parcela hospitalaria, siendo esta dimensión la que determina la profundidad que en este lado de la calle tiene el suelo urbano para usos dotacionales con parcelas grandes o muy grandes (entre 1 y 4 Ha).

Por otra parte, la coherencia urbanística exigía completar con usos urbanos toda la franja norte de la calle, evitando la existencia de redientes que impidiesen la conformación completa de la fachada urbana de la calle Corona, una calle que ya estaba completamente urbanizada. Se completaron así, por un lado, la fachada norte de esta calle y, por otro, el límite urbano de la ciudad hacia el norte. La calle Corona adquiere así toda la potencia que el acceso al Hospital desde el centro de Vila precisa.

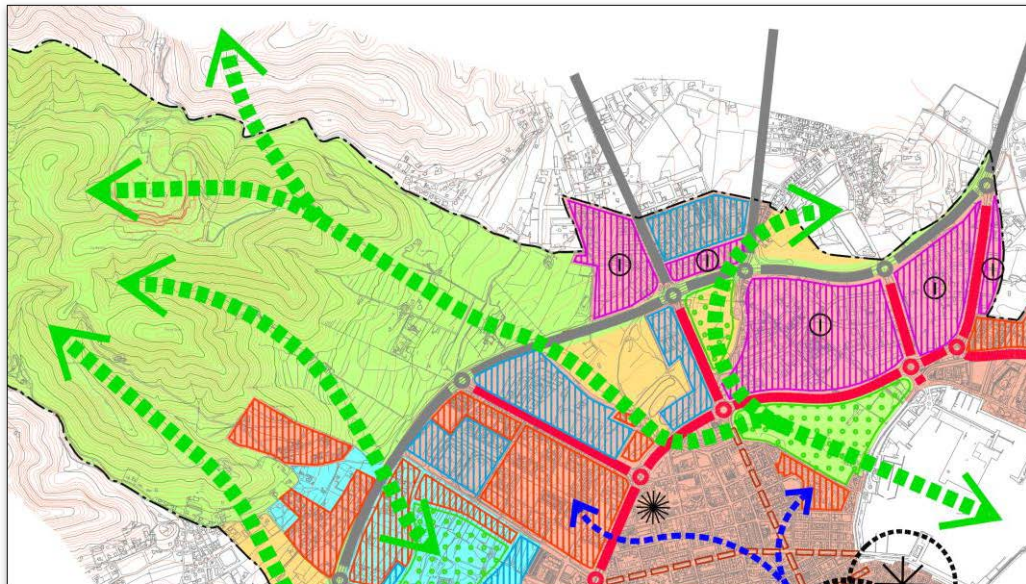
En base a la propuesta del Equipo Redactor se redactó y firmó un convenio con la propiedad de los terrenos para fijar las condiciones de desarrollo a cambio de una importantísima cesión gratuita de suelo para el nuevo hospital y demás espacios dotacionales, aparte del dominio viario.

En el PGOU 2009 se delimitó una unidad de actuación cuyo desarrollo se halla actualmente muy avanzado, con el Proyecto de Compensación ejecutado y el Proyecto de Urbanización en trámite, habiéndose ejecutado el ensanchamiento de la acera de la calle Corona, y edificado el nuevo hospital y un centro escolar, faltando ejecutar el resto de la urbanización.



## 10.2 Ordenación

Así las cosas, sólo cabe recoger la ordenación ya aprobada y en tan avanzado curso de ejecución. Cabe recordar lo que -ya desde el Avance- la Revisión propone para la integración de la ordenación urbana de esta pieza en el territorio (véase el plano de ordenación O.1):



*Detalle del Plano O.1 de la Revisión del PGOU (Estructura general del territorio).*

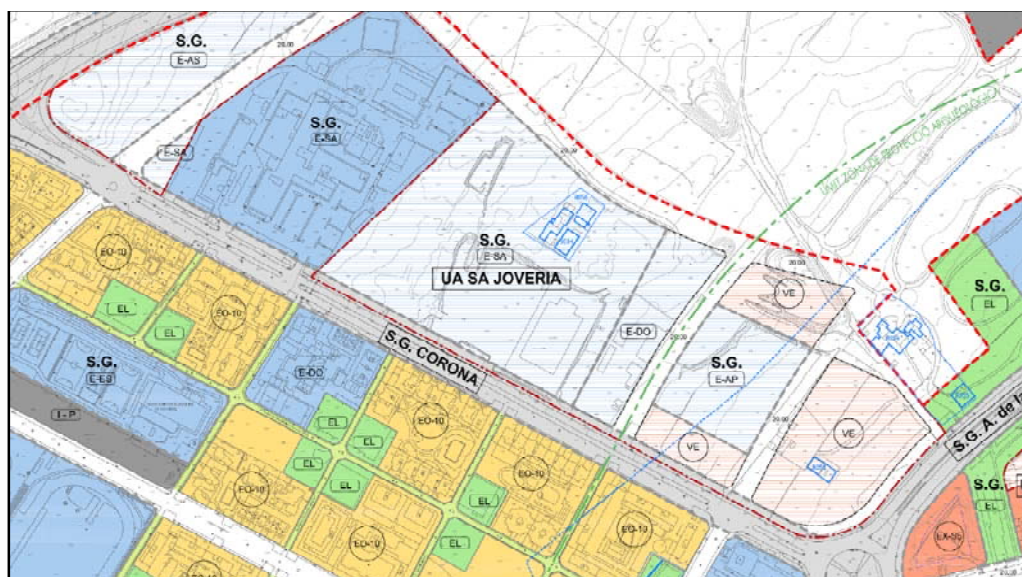
El esquema de ordenación se basa en la propuesta estratégica de la Revisión del PGOU para la estructura general del municipio, tal como está definida en el plano O.1 antes citado. El objetivo de planeamiento consiste en ubicar los equipamientos necesarios pero **evitando crear un desierto poblacional** de nefastas consecuencias para la ciudad, por lo que algunos residenciales deben estar presentes con estos equipamientos e integrados en el conjunto. Esto permite además dotar de ciertos usos complementarios a los equipamientos, empezando por la propia vivienda de sus trabajadores, o los propios usos comerciales o administrativos, etc.

La propuesta se articula frente a un previsible futuro gran espacio libre o parque lineal que enlazaría la sierra con el mar (fondo del puerto) y con el corazón del ensanche de Vila. Este parque completaría la estructura general de espacios libres y conexiones territoriales prevista en la Revisión de PGOU. El **hospital** ve así garantizado un marco urbano muy favorable, no sólo paisajísticamente, sino por el silencio del parque y el fácil acceso peatonal que por él se produce desde el centro de Vila. Otro tanto puede decirse del resto de los usos del área (equipamientos y viviendas).

El extremo oeste, entre el hospital y la autovía se destina a usos complementarios del hospital, con edificación de baja altura que apantalle ligeramente la autovía para el hospital.

El **viario** necesario se basa en secciones transversales amplias (mínimo de 20 m) que permiten amplias aceras, cómodas y arboladas, que en sí mismas constituyen paseos peatonales y/o se incorporan perceptiva y funcionalmente a las zonas verdes, con aparcamientos lineales y tráfico motorizado lento. Es preciso romper la continuidad de la fachada norte de la calle Corona, por lo cual se han previsto tres viales transversales cortos que garanticen la permeabilidad de esta pieza. La coherencia del modelo precisa de una vial de contorno por el noroeste-nordeste el cual se aprovecha

para cerrar la malla de viales transversales (aunque de este vial de contorno sólo se obtiene el suelo, no se ejecuta por ahora.)



*Detalle de la actuación propuesta (plano 0.3.5)*

### 10.3 Dotación de servicios de la zona

En la actualidad la calle Corona tiene todos los servicios urbanísticos, incluyendo suministro de agua, saneamiento y drenaje, suministro de energía eléctrica en media y baja tensión, telecomunicación, alumbrado público y pavimentación completa de calzada y ambas aceras. Esta dotación da servicio a ambos lados de la calle (viviendas, escuela y comercio al sur, y el propio Hospital de Can Misses al norte) y, por sus características, tiene capacidad suficiente para los nuevos usos previstos. Estos servicios son:

Calzada pavimentada y doble acerado (sección transversal total: 26 m)  
 Conducción de agua potable Ø300-200-160 mm PVC  
 Tubería de saneamiento y drenaje de Ø500 mm PVC  
 2 líneas subterráneas de MT de 15 KV, con cuatro ET a lo largo de la calle  
 Canalización subterránea de telecomunicación  
 Doble línea de alumbrado público

La Avda. de la Pau tiene a su vez la misma dotación de servicios, pero con mayor capacidad aún, pues alberga las conducciones troncales de la ciudad, aunque no tiene aceras para peatones.

#### 10.4 Sobre la clasificación de suelo coherente

La clasificación de los terrenos como suelo urbano se basa en el hecho de que los terrenos se encuentran integrados en la malla urbana y tienen todos los servicios urbanísticos básicos y con capacidad suficiente, encontrándose en parte de ellos la edificación destinada al Hospital de Can Misses y el CEIP Nova Sa Graduada, con lo que se cumple con lo previsto en el artículo 24 LOUS y en la **norma 28 PTI**:

*“1. En aplicación de lo señalado por la legislación vigente, formarán parte de las áreas de desarrollo urbano dentro de la clase de suelo urbano, los terrenos asignados a tal clase por reunir, al menos, uno de los siguientes requisitos:*

- a. *Que estén ya transformados por estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales - incluyendo las áreas autorizadas según la Norma 32- y suministro de energía eléctrica y tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.(...)"*

A mayor abundamiento, con la calificación propuesta, se consigue dotar de coherencia interna a la pastilla dotacional, compatibilizando futuros usos con la actividad actual y dotando de un frente urbano continuo a la calle Corona, de manera que el Hospital ampliado tenga el mínimo impacto en la ciudad y se integre plenamente en ella.

Asimismo se da cumplimiento a lo previsto en el Título VII del Plan Territorial Insular (apartado 3 de la **norma 67**), que regula los objetivos básicos de los instrumentos de planeamiento general consistentes en :

- "d. La promoción del acceso a la vivienda y la integración social, contemplando las reservas de suelo necesarias para acoger las necesidades que se deriven.*
- e. La satisfacción de las necesidades de infraestructuras y equipamientos de la población existente y prevista.*
- f. El incremento de los suelos de titularidad pública en todas las clases de suelo a fin de destinarlos a usos de interés general de la población."*

Y todo ello de acuerdo con los objetivos que para el planeamiento municipal señala el apartado 4 de la **norma 67 PTI**:

- "a. Ubicando los nuevos crecimientos de forma vinculada a los asentamientos consolidados para potenciar su diversidad y promover la utilización óptima de las redes de infraestructura preexistentes."*

Finalmente, cabe hacer hincapié sobre el criterio general de la clasificación del suelo que han de tener el resto de sistemas generales y locales incluidos en la UA. Desde este punto de vista, no cabe concebir que estos equipamientos se ubiquen en suelo rústico. Tampoco es coherente ni justo cargárselos al suelo urbanizable, muy escaso en este PGOU y ya de por sí muy cargado con el sistema general de espacios libres, por lo que no soportaría nuevas cargas. Por ello, cabe concluir que la clasificación de suelo urbano es la única posible y coherente con el destino de los suelos previsto.

Esta conclusión, junto a la necesaria coherencia que la nueva pieza urbana requiere - en el sentido de incluir a todos los efectos los pequeños retales de viario y usos lucrativos que la completan-, demuestra que la clasificación urbana que recoge la propuesta de la Revisión para el ámbito de la UA es plenamente correcta desde el punto de vista urbanístico.

## 10.5 Gestión

Para la ejecución de la propuesta, la Revisión del Plan General la recoge como una actuación unitaria, delimitándola a tal efecto como una **Unidad de Actuación**, cuyas determinaciones y criterios de ordenación quedan recogidos en la correspondiente ficha de características (Memoria de Gestión).



## 11. LA PROPUESTA DE LA REVISIÓN DEL PGOU PARA LAS FEIXES DE VILA

### 11.1 Resumen de los objetivos y criterios de la Revisión del PGOU que informan la propuesta sobre las Feixes de Vila

Se adjunta a continuación y sin ánimo de ser exhaustivo un resumen del capítulo de la Memoria de Ordenación de la Revisión del PGOU donde se recogen los objetivos y criterios que afectan específicamente a la ordenación de las Feixes de Vila, resaltando aquellas determinaciones más explícitas. Como puede comprobarse, la voluntad municipal está clara y reiteradamente expuesta en este aspecto. No se trata, por tanto, de una propuesta improvisada ni poco meditada, sino que forma parte del armazón básico de la Revisión del Plan General desde el primer momento de su concepción, habiéndose consolidado a lo largo de su tramitación.

#### “2.3 Objetivos y criterios generales de la Revisión

(...) “En línea con los dos macroobjetivos citados, es preciso no solo **la preservación y mejora del entorno natural y paisajístico del municipio**, sino también la recualificación ambiental de aquellos espacios urbanos que con el tiempo se han ido degradando.”

(...) “Por lo tanto, el Plan General de Ibiza que surge de la Revisión del vigente, tiene que apoyar a los siguientes objetivos generales: (...)

- **Proteger los espacios abiertos del municipio de cualquiera utilización que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.**”

(...) “La Revisión implementará los anteriores objetivos mediante los siguientes criterios de planeamiento:

- **Condicionar el desarrollo urbanístico a las exigencias del medio físico** del territorio municipal y a sus capacidades reales y razonables, y todo siempre bajo la perspectiva de las necesidades reales y razonables de desarrollo.
- **Preservar la continuidad de los sistemas naturales y rurales.** (...)
- **Definir los ámbitos del municipio que, en base a sus valores ambientales, agrícolas, ecológicos, paisajísticos, históricos y de otro tipo, habrán de ser objeto de protección ante cualquiera tipo de actividad que los pudiera deteriorar - sin perjuicio, en su caso, de la necesaria compatibilización de usos-, todo ello estableciendo las medidas oportunas para la preservación de los recursos naturales y diseñando una ordenación que evite que queden suelos rústicos condicionados de tal modo que no puedan ser utilizados para aprovechamientos agrarios o para el disfrute naturalístico. En este sentido, hace falta considerar el control de la estructura parcelaria como una herramienta fundamental en la ordenación del territorio municipal.** (...)
- Definir una malla de interés ambiental y paisajístico de itinerarios municipales, poniendo en valor, de forma compatible con su preservación, el patrimonio natural y cultural del territorio municipal. (...)
- Facilitar una gestión responsable de la protección del medio ambiente, tomando partido por una utilización racional del territorio y los usos que soporta.

#### 2.4 Líneas maestras de la Revisión

##### 1) En suelo urbano:

- (...)1.b) **Modificar puntualmente los límites del suelo urbano**, en relación con el punto anterior, recogiendo situaciones contrastadas por la experiencia municipal en la gestión del Plan General vigente, entre de otros, las siguientes:



- Posibilidad de reclasificar como suelo rústico los terrenos que no cumplan las condiciones legales de suelo urbano.
- Ajustar la clasificación de los suelos actualmente urbanos en las Feixes de Es Prat de Vila (...)

**2) En suelo rústico:**

(...)2.c) Creación de una malla de itinerarios de interés ambiental y paisajístico del municipio (camino y carreteras), incentivando el uso repuesto de la red viaria y la movilidad alternativa no motorizada (peatonal, ciclista, etc.). (...)

## **2.5 Síntesis de los objetivos generales, sectoriales y territoriales**

### **2.5.1 Generales**

(...)MEJORA DE LA CALIDAD AMBIENTAL

- Defensa, protección y conservación del medio natural
- Protección y consolidación del patrimonio histórico-artístico (...)
- Control del paisaje natural y de la escena urbana (...)

### **2.5.2 Sectoriales**

MEDIO NATURAL Y URBANO

- Protección, defensa y conservación del litoral
- Evitar la urbanización intensiva en las zonas próximas al litoral
- Facilitar el acceso público al litoral manteniendo una amplia banda de protección donde solamente se permitan equipamientos públicos
- Protección y defensa de las feixes para ser un ecosistema frágil, compatibilizándolo con sus restantes funciones urbanas y territoriales (...)
- Mejora de las condiciones del patrimonio histórico - artístico no solo desde el punto de vista cultural sino también, económico y como recurso turístico (...)

### **2.5.4 Singulares**

**PROTECCIÓN DEL MEDIO NATURAL Y GRANDES PARQUES**

#### **■ FEIXES ES PRAT DE VILA**

- Utilización como espacio libre de uso público compatibilizándolo con los valores que en su momento condujeron a la declaración como BIC.
- Conseguir el máximo frente de espacio libre hacia el puerto." (...)

## **11.2 El principio del desarrollo sostenible en la LOUS**

Ya en la "Exposición de Motivos" de la LOUS se indica que la ley incorpora una serie de principios básicos que deben formar parte de cualquier modelo que se pretenda implementar, en concreto el carácter estructurante del principio de desarrollo sostenible, sostenibilidad que debe tener en cuenta tres pilares básicos: el ambiental, el social y el económico.

El desarrollo de estos principios generales aplicables al planeamiento municipal se encuentra en los artículos 2 (Actividad urbanística) y 3 (Finalidades y atribuciones de la actividad urbanística). En particular, el apartado 2º de este último indica que, en virtud del principio de desarrollo sostenible, las políticas públicas deben contribuir, entre otros aspectos, a:

- "(...)b. La eficacia de las medidas de conservación y mejora de la naturaleza, la flora y la fauna y de la protección del patrimonio cultural y del paisaje.
- c. La protección, adecuada a su carácter, del medio rural y la preservación de los valores del suelo innecesario o no idóneo para atender las necesidades de transformación urbanística."

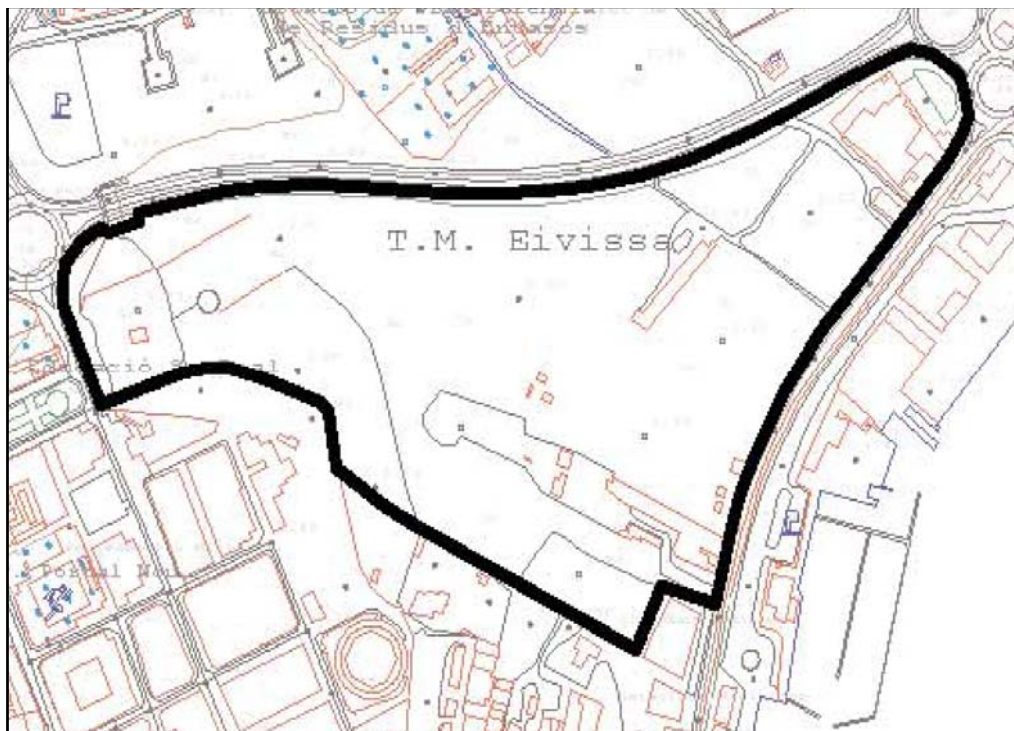
### 11.3 Sobre el tratamiento unitario que requieren las Feixes de Vila

Las **Feixes del Prat de Vila** constituyen un ámbito unitario y continuo que destaca del resto de su entorno y que, a nivel de popular, merecen un topónimo propio y específico.

El ámbito de las Feixes está claramente definido por los tres viales que lo limitan físicamente (Avda. de la PAU, Avda. Santa Eulalia y carrera de Can Murtera). La única salvedad a esta delimitación la constituye el edificio Bahía Z, construido en 1967 al norte de la carrera de Can Murtera.



*Las Feixes de Vila: un espacio rural muy homogéneo y apenas transformado donde no es fácil replantear la actual diferencia de clasificación del suelo pues apenas se corresponde con diferencias físicas en el territorio (foto aérea de Google Earth, 2008).*



*Detalle del Anexo C del Decreto 1/2007 con la delimitación de las Feixes de Vila.*

Ya en el Decreto Ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears (BOIB número 176 EXT., de 24-11-2007) se identifica físicamente un ámbito que se asemeja mucho al que la Revisión del PGOU ha establecido. Así, el artículo 4.b) del citado Decreto Ley ha venido a establecer: “En todo caso, se deberá garantizar la preservación y el mantenimiento de los valores ambientales y patrimoniales del conjunto denominado Ses Feixes, definido gráficamente en el anexo C de este Decreto Ley.” Este anexo gráfico está recogido en la página 18 del BOIB nº 176 Ext., de 24/11/2007 y define el límite de las Feixes dejando fuera del mismo la carrera de Can Murtera y la calle Joan Castelló, como puede comprobarse en la copia adjunta:

Todo esto ha conllevado su delimitación como un solo ámbito territorial. Esta base de partida unitaria exige también un tratamiento unitario desde el planeamiento. Y, de ninguna manera cabe admitir que, a la vista de su estado actual, las Feixes de Vila sean un suelo urbanizado. Antes bien al contrario, **estamos claramente ante un territorio rural, apenas alterado** (salvo puntualmente en algún trozo pequeño de su periferia).

#### **11.4 Sobre los valores patrimoniales que albergan las Feixes de Vila y la necesidad de su protección**

Aunque no haya alcanzado vigencia, del expediente de declaración de BIC que en su día fue tramitado existen copias diversas en los archivos públicos del Consell Insular, Ayuntamiento, juzgados, etc., fácilmente accesibles a cualquier interesado. Por eso es perfectamente correcto referirse a los estudios que informaron ese expediente y no reproducirlos aquí por razones de tipo práctico, dado su volumen y extensión. De los mismos, se desprende que las Feixes constituyen una zona húmeda de interés territorial en cuanto al ecosistema específico y endémico que constituyen, y en este sentido se entiende que han de preservarse garantizando su protección, al acoger cierta diversidad de ambientes que se refleja en una gran variedad de fauna y flora,



con características que no se encuentran en otros ecosistemas, por lo que algunas comunidades y especies que las habitan son específicas de este espacio. Por otra parte, se constatan los valores patrimoniales existentes en su interior. En concreto, nos referimos a los siguientes documentos del expediente citado 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	Modificació de los límites de las Feixes	J. Estarellas Fernández J. Ramon Torres	Técnico de Biodiversidad Técnico de Patrimonio Histórico	1559-1571

Es particularmente profundo y exhaustivo el trabajo encargado por el Consell Insular y fechado diciembre de 2002 titulado **“Asistència tècnica per a la redacció del Pla Especial de Ses Feixes”** y redactado por la empresa *DUNA BALEARES S.L., Consultores ambientales*.

En el Documento de **Avance Plan Especial de Protección de Ses Feixes des Prat de Vila** (Ajuntament d'Eivissa, redactado por Carlos de la Guardia Pérez-Hernández y Angel García de Jalón Lastra, arquitectos, y Juan Manuel Gil Martínez, biólogo ambiental, en noviembre de 2005) se sintetiza la información disponible.

El diagnóstico final de la citada *Asistencia Técnica* (apartado 10 del Volumen 2) en relación a la calidad de ecológica, paisajística e histórico-cultural de las distintas unidades de análisis que define el estudio se recoge en la siguientes relaciones:

#### **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

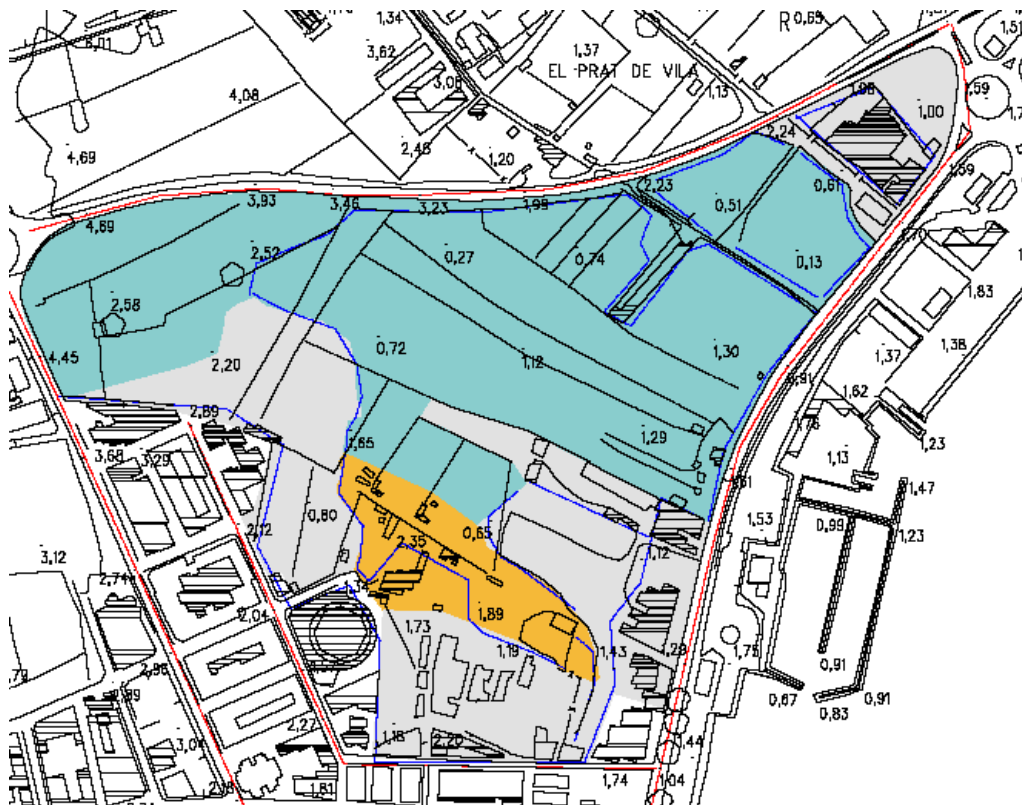
**QUALITAT MITJA:** Unitat del camí de cas Ferró






**QUALITAT BAIXA :** Unitat des Pratet  
Unitat dels aparcaments municipals  
Unitat dels tallers

La recomendación de intervención se resume en la tabla 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 territorialización aproximada de la valoración anterior se señala en el plano siguiente:



	ZONES DE QUALITAT ALTA PER ELEMENTS ANTROPICS I NATURALS		BARRERES VISUALS
	ZONES DE QUALITAT MITJA PER ELEMENTS ANTROPICS DETERIORATS		LINIES I ZONES DE CONCENTRACIÓ D'OBSERVADORS POTENCIALS
	ZONES DE QUALITAT BAIXA PER IMPACTES VISUALS		

*Calidad paisajística (fuente: "Asistencia técnica para la redacción del Plan Especial de Ses Feixes", Consell d'Eivissa i Formentera, diciembre de 2002).*

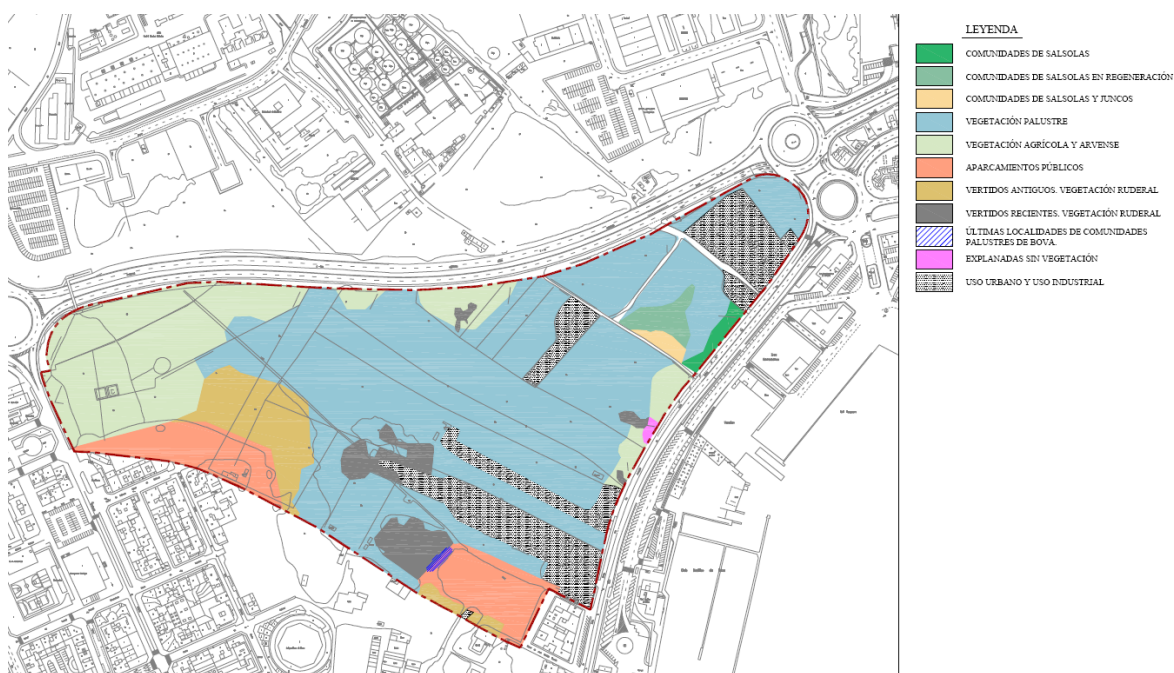
En los siguientes planos (elaborados para el Avance de Plan Especial en base a la documentación de la Asistencia Técnica citada) se sintetiza la ubicación de los elementos citados con valor patrimonial:



Hidrología

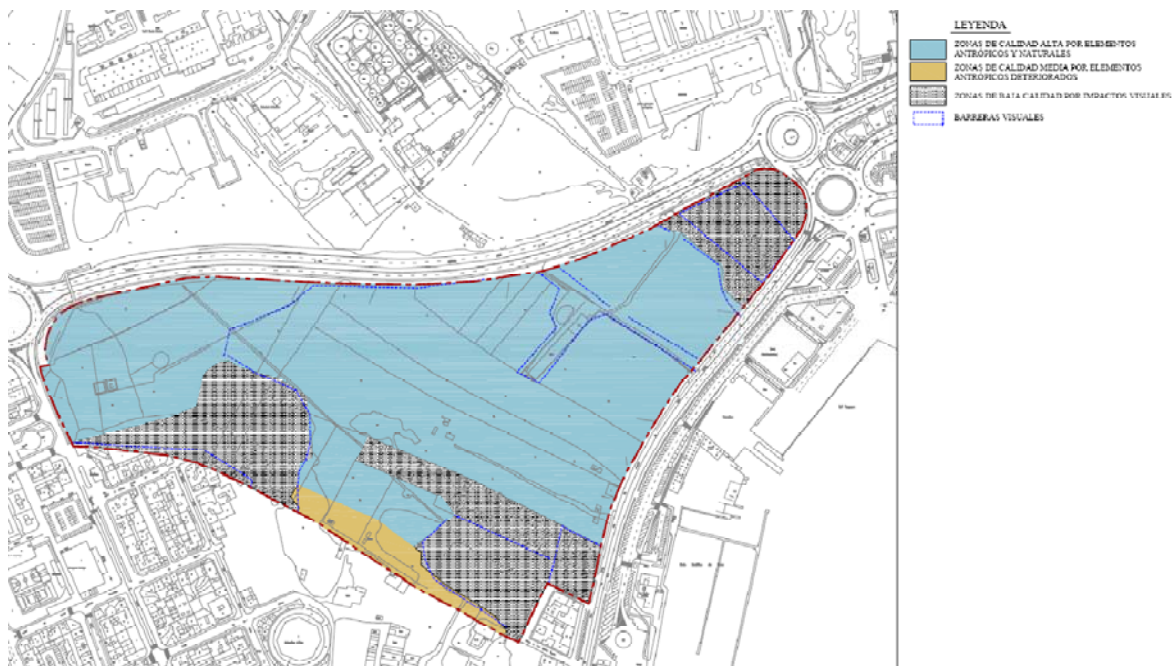


Fauna

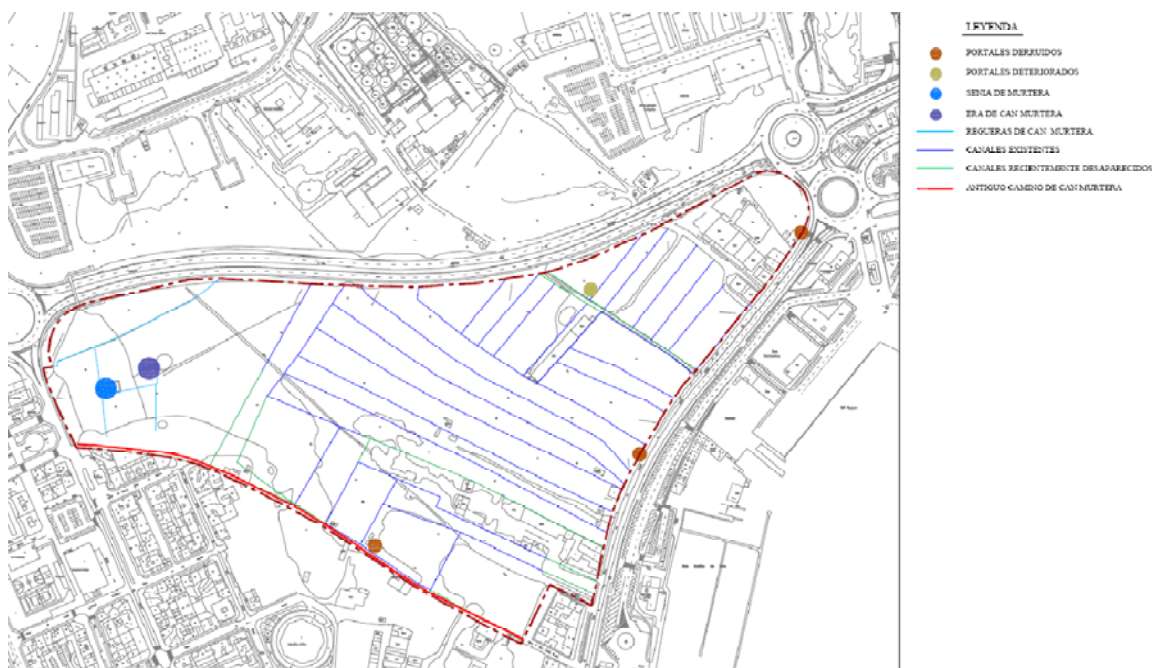


Vegetación y usos del suelo





Paisaje



Patrimonio histórico

Por su parte, el Decreto Ley 1/2007 de 23 de noviembre, de medidas cautelares hasta la aprobación de normas de protección de áreas de especial valor ambiental para las Illes Balears (BOIB número 176 EXT., de 24-11-2007) ha venido a reforzar **el reconocimiento de la existencia de dichos valores ambientales y patrimoniales de las Feixes, ahora ya con rango legal**. Así, el apartado II de su Exposición de Motivos es taxativo y claro en la valoración que la ley hace de las Feixes:

*“Finalmente, el artículo 4 de este Decreto ley suspende los efectos de dos zonas determinadas de los municipios de Palma y d'Eivissa, para evitar que se puedan llevar a término actos que supongan una transformación sensible de **la realidad física y biológica** de estos terrenos que puedan hacer imposible o dificultar de forma importante la consecución de **los valores superiores de estas áreas**, los cuales deben protegerse en beneficio de un desarrollo sostenible, por lo cual también se*

*dispone que se tramiten las normas correspondientes por proteger definitivamente los valores naturales de estas áreas."*

Nuevamente, en el apartado III de la Exposición de Motivos, la urgencia y necesidad de dictar medidas cautelares de suspensión del proceso de transformación urbanística se justifica en la necesidad de "evitar actuaciones particulares que pudieran significar la pérdida de sus valores ambientales".

El citado artículo 4.b) del Decreto Ley establece la suspensión del planeamiento urbanístico en:

*"b) Los ámbitos denominados UA 8 y UA 12, Ses Feixes de la ciudad de Eivissa, hasta la aprobación de la revisión o modificación del Plan General de Ordenación Urbana de Eivissa. En todo caso, se deberá garantizar la preservación y el mantenimiento de los valores ambientales y patrimoniales del conjunto denominado Ses Feixes, definido gráficamente en el anexo C de este Decreto Ley."*

**La necesidad de preservar los valores patrimoniales está ampliamente asumida por la sociedad.** Ya en la Exposición de Motivos de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de ordenación territorial dispone:

*"La preocupación para conseguir un desarrollo sostenible que procure el bienestar de la población y la preservación de los recursos naturales ya estaba presente en el año 1987, cuando el Parlamento de les Illes Balears aprobó la Ley 8/1987, de 1 de abril, de Ordenación Territorial de las Islas Baleares "*

*"... La intensa actividad económica y social que se desarrolla sobre el frágil y limitado territorio de nuestras islas hace necesario que todas las administraciones públicas deban intervenir de una manera decisiva. Así pues, corresponde a la Administración intentar obtener el máximo bienestar de la población y compatibilizarlo con la preservación de los valores medioambientales."*

Desde los albores del siglo XXI, los máximos órganos de representación ciudadana y de gobierno de la Unión Europea han dictado una serie de resoluciones que muestran la existencia de una necesidad ineludible de incluir las temáticas medioambientales y de ordenación del territorio sobre las decisiones que se tomen en el campo del urbanismo, es decir, sobre las decisiones que abren la vía para urbanizar y edificar en lugares que hasta ese momento no se encontraban afectados por la mano del hombre o en los que la antropización se había limitado al aprovechamiento rural del territorio.

Uno de esos puntales de este cambio de enfoque es la Comunicación de la Comisión al Consejo al Parlamento Europeo, al Comité Económico y Social y al Comité de las Regiones, de 24 de enero de 2001, sobre el *Sexto programa de acción de la Comunidad Europea en materia de medio ambiente "Medio ambiente 2010: el futuro está en nuestras manos"*. El Sexto programa de acción en materia de medio ambiente dispone:

*"... La Comunicación propone cinco ejes prioritarios de acción estratégica: mejorar la aplicación de la legislación en vigor, integrar el medio ambiente en otras políticas, colaborar con el mercado, implicar a los ciudadanos y modificar sus comportamientos y tener en cuenta el medio ambiente en las decisiones relativas al ordenamiento y gestión del territorio. Para cada uno de estos ejes se proponen acciones específicas"*

*"... Con el fin de tener en cuenta el medio ambiente en la gestión y ordenación del territorio, se proponen las siguientes acciones: publicar una comunicación sobre la importancia de la integración del medio ambiente en la gestión y ordenamiento del territorio (...) difundir las mejores prácticas y fomentar el intercambio de experiencias relativas a la planificación sostenible, incluida la del espacio urbano. Integrar la planificación sostenible en la política regional comunitaria".*

Cabe citar también las Comunicaciones de la Comisión de 11 de febrero de 2004 y de 11 de enero de 2006, sobre una Estrategia temática para el medio ambiente urbano:

*"... Urbanismo sostenible. El urbanismo se refiere a las pautas y al tipo de uso del suelo imperantes en las zonas urbanas. De entre los problemas relacionados con este tema la Comisión destaca algunos, como por ejemplo la expansión urbana (crecimiento de las ciudades hacia las zonas rurales limítrofes, con la creación de viviendas de baja densidad y el aumento de los problemas de transporte".*

*"... Las principales medidas previstas por la estrategia son: la publicación de orientaciones relativas a la integración de las cuestiones medioambientales en las políticas urbanas".*

*"... Así, se ven implicadas (...) la protección de la naturaleza y la biodiversidad (reducción de la expansión de las ciudades (...)) la utilización sostenible de los recursos naturales".*

Estas disposiciones tienen el valor de constituir la atmósfera en la que han de respirar y de la que han de tomar perspectivas y ángulos de acción todos los poderes públicos de la Unión Europea, cualquiera que sea su ámbito territorial de acción, cuando dispongan de competencias sobre el planeamiento y la gestión del territorio.

### **11.5 Sobre la dotación de servicios urbanísticos existente en las Feixes de Vila**

Al ser los viales que rodean las Feixes de Vila viales estructurantes del sistema general viario (Avda. de la Pau, Avda. Santa Eulalia), es normal y lógico que alberguen las redes principales de servicios urbanísticos. Estas infraestructuras han sido diseñadas para articular convenientemente las grandes redes de servicio de la ciudad pero, por su concepción y configuración física y técnica, no son aptas para dar servicio al por menor a parcelas individuales. Es decir, no se pueden conectar directamente las pequeñas tomas individuales que los solares precisan, sino que con carácter previo debe procederse a la ejecución de las redes de segundo nivel mediante el correspondiente proceso de urbanización, tal como está previsto en la legislación urbanística (transformación física y jurídica del suelo para poder acoger usos urbanos). Así pues, los servicios que discurren por la Avenida Santa Eulalia no tienen "las características adecuadas para el uso del suelo" urbano (art. 25.2 LOUS), sino que, en todo caso, corresponden al servicio del puerto y de los suelos urbanos situados más al este (Paseo Marítimo, Avda. 8 de Agosto, etc.).

Estas infraestructuras pertenecen al nivel más general o primario de dotación de servicios y técnicamente no están pensadas ni preparadas para dar servicio individualizado (y esto con independencia de que en algún caso particular las condiciones físicas de alguna de las redes lo permitieran).

Así, las redes eléctricas de media tensión requieren la previa transformación del voltaje mediante la instalación de los correspondientes centros de transformación. Otro tanto ocurre con la red de impulsión de aguas fecales (a presión) que discurre por la Avenida Santa Eulalia, a la cual es imposible conectarse, ya que las acometidas individuales deben hacerse a la red de saneamiento por gravedad. A nivel de acceso rodado, falta la previa ejecución de las aceras adecuadas, pero por la parte de la Avda. de la Pau ni tan siquiera eso es posible, al tratarse de una vía que tiene los accesos restringidos, pues fue ejecutada por la Administración pública como cinturón de ronda, no como un calle más de la ciudad.

La DA 7ª LOUS, en su apartado 6º, deja claro que “el simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal o con vías que delimitan el suelo urbano no conllevará que el terreno constituya o tenga la condición de suelo urbano”.

En definitiva y como conclusión, cabe constatar que, **faltan los servicios básicos que exige el artículo 25 de la LOUS**. En particular:

- \* El caso más claro es el de la red de saneamiento: de acuerdo con los datos actuales del concesionario Aqualia, **no existe red de saneamiento por gravedad** en la Avda. Santa Eulalia ni en la Avda. de la Pau, por lo que no es posible conectar ningún vertido de aguas negras.
- \* **No existe red de evacuación de aguas pluviales.**
- \* **No hay red suministro de agua potable**, ya que la conducción general de Ø160 mm no es apta para acometidas individuales en la práctica y, por lo tanto, a los efectos de dotación de servicios,.
- \* **No existe red de suministro eléctrico en baja tensión** como tal en la Avda. Santa Eulalia -de acuerdo con los planos actuales de GESA-, sino tan sólo algunos tendidos aéreos parciales que dan servicio estrictamente a algunos particulares y no son ampliables.
- \* **No hay encintado de aceras** por la parte que da a les Feixes, por lo que incumple el artículo 1.1.a), ya que no puede considerarse que esta red viaria posea *“un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal”*, ya que no puede ser usada por los peatones.

## 11.6 Sobre el valor paisajístico de las Feixes de Vila y la obligación legal de preservarlo

Uno de los principales valores de las Feixes de Vila es su importancia paisajística, tanto como prolongación del espacio marino hacia el medio terrestre y marco no edificado del fondo del puerto, como su fundamental relación visual con la ciudad histórica (Dalt Vila), a la que viene sirviendo de referencia desde su fundación. En la percepción visual del promontorio de Dalt Vila juega un papel básico el carácter llano de los campos que la circundaban, sin obstáculos visuales entre ambos, de los que las Feixes son el último resto cercano a la ciudad histórica. Esta proximidad acentúa aún más su valor paisajístico. Pues bien, obviamente, edificar las Feixes haría desaparecer estas relaciones visuales, y el paisaje de la ciudad perdería esta singularidad ancestral.

Esta preservación del paisaje *“en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas”* es, desde el TRLS 1976 (artículo 73), un mandato legal y una norma de aplicación directa. El reciente RDL 7/2015 (artículo 20.2) mantiene esta larga tradición de la legislación del suelo española, con una redacción muy parecida a la de 1976:

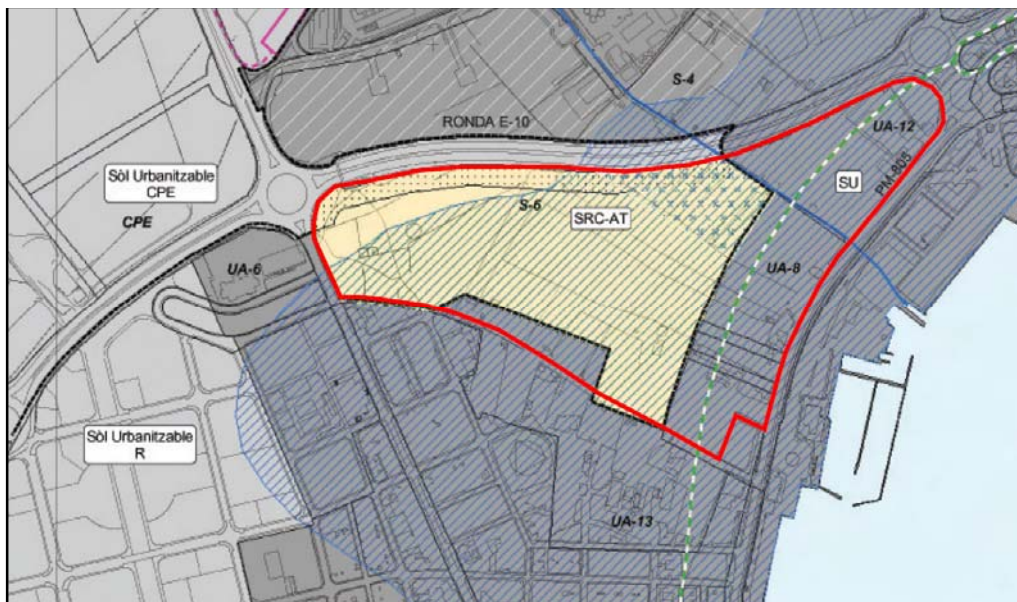
*“2. Las instalaciones, construcciones y edificaciones habrán de adaptarse, en lo básico, al ambiente en que estuvieran situadas, y a tal efecto, en los lugares de paisaje abierto y natural, sea rural o marítimo, o en las perspectivas que ofrezcan los conjuntos urbanos de características histórico-artísticas, típicos o tradicionales, y en las inmediaciones de las carreteras y caminos de trayecto pintoresco, no se permitirá que la situación, masa, altura de los edificios, muros y cierres, o la instalación de otros elementos, limite el campo visual para contemplar las bellezas naturales, rompa la armonía del paisaje o desfigure la perspectiva propia del mismo.”*





### 11.7 Sobre la consideración de suelo rústico que las Feixes merecen en la Revisión del Plan General

Cabe resaltar que la clasificación de suelo rústico es precisamente la que ya tienen en el planeamiento vigente la mayor parte de las Feixes de Vila (casi las 2/3 partes):



*Detalle del plano J2-2 de la Adaptación de PGOU a las DOT (2005): el 63 % de la superficie de las Feixes ya es suelo rústico.*

Sin embargo, desde el punto de vista físico, no hay diferencia entre la parte urbana y la rústica -más allá de alguna casuística meramente puntual-, encontrándonos ante un ámbito continuo que destaca del resto de su entorno y que, a nivel de popular, merece un topónimo propio y específico (**Feixes del Prat de Vila**).



Es cierto que el apartado 2.1 del Anexo I del PTI de Eivissa permite que el PGOU prevea usos urbanos en las Feixes de Vila, a condición de compatibilizarlos con la preservación de los valores ecológicos y etnológicos existentes:

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.

Ahora bien, a nadie se le escapa que los usos urbanos edificatorios implican la paralela destrucción del suelo que ocupan, unos suelos que en sí mismo son producto de siglos de cultivo agrícola, a la vez que alteran irremediamente el paisaje secular libre de edificaciones, el soleamiento, el drenaje, la tranquilidad rural de las Feixes, etc. **No es posible conservar las Feixes y edificar en ellas**. Es precisamente esta imposibilidad de compatibilización de usos la que lleva a la Revisión del PGOU a la decisión de que **todo el ámbito sea destinado a zona verde pública, uso que sí permite la preservación de los valores patrimoniales aludidos mediante un proyecto de rehabilitación adecuado**. Este ámbito está claramente definido por los tres viales que lo limitan físicamente (Avda. de la PAU, Avda. Santa Eulalia y carrera de Can Murtera).

Tan sólo fuera del ámbito anterior, al sur de la carrera de Can Murtera -en terrenos de la UA 13, actualmente UA Es Pratet-, y aprovechando una zona donde ya las feixes han desaparecido, es posible compatibilizar la preservación de las Feixes con la necesidad de la ciudad de completar y rematar la trama urbana colindante, para definir un frente urbano coherente con el futuro parque público rústico. Se trata de una zona ya apantallada por la edificación existente en la primera línea de la Avda. de Santa Eulalia, por lo que el frente marítimo de las Feixes no se ve afectado. Además, esta zona no está afectada por la delimitación del artículo 4.b) del Decreto Ley 1/2007. La definición de esta fachada urbana es también necesaria para las Feixes, tanto desde el punto de vista de la concepción unitaria de esta pieza territorial, como de su percepción sociológica como una unidad rodeada de viales públicos que garantizan su accesibilidad, y facilitan su mantenimiento y control.

En el mismo sentido se pronuncia el artículo 21.2.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que dispone que :

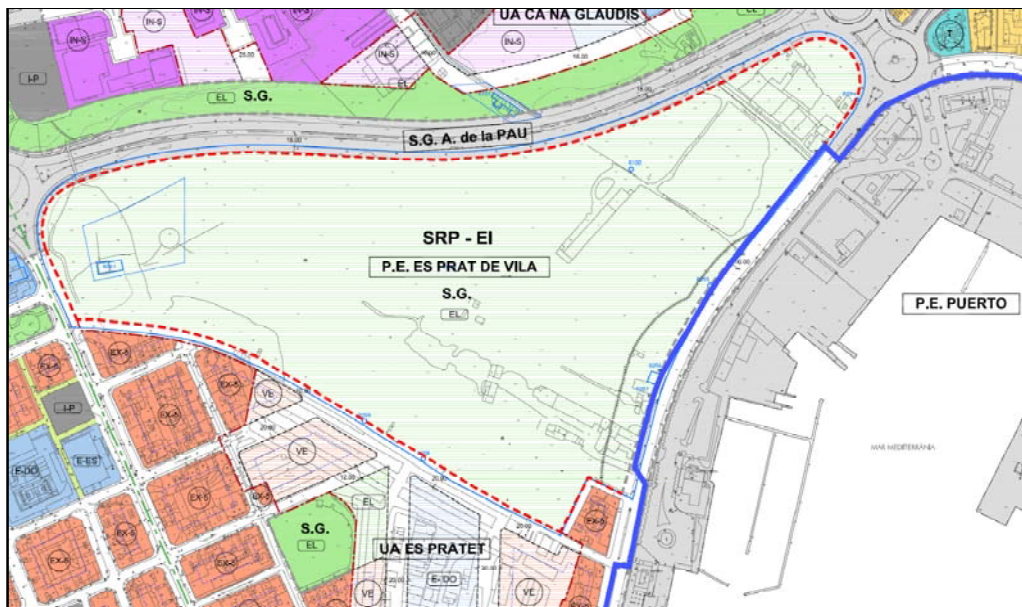
**“2. Está en la situación de suelo rural:**

*a) En todo caso, el suelo preservado por la ordenación territorial y urbanística de su transformación mediante la urbanización, **que deberá incluir, como mínimo**, los terrenos excluidos de dicha transformación por la legislación de protección o policía del dominio público, de la naturaleza o del patrimonio cultural, **los que deban quedar sujetos a tal protección conforme a la ordenación territorial y urbanística por los valores en ellos concurrentes, incluso los ecológicos, agrícolas, ganaderos, forestales y paisajísticos, así como aquéllos con riesgos naturales o tecnológicos, incluidos los de inundación o de otros accidentes graves**, y cuantos otros prevea la legislación de ordenación territorial o urbanística.”*

Por consiguiente, de la regla del anterior artículo 21.2.a) se desprende que la decisión de clasificar como suelo rústico los terrenos portadores de esos valores corresponde a la Administración, en concreto, a la titular de la competencia en redactar el planeamiento urbanístico, donde en el ejercicio de una potestad discrecional, puede preservar del proceso de desarrollo urbano aquellos terrenos que considera inadecuados al constatar que en los mismos concurren valores ambientales que los hacen dignos de conservación. En el caso de las Feixes, dicha constatación de los

valores y su necesaria conservación viene impuesta al planificador por el Decreto Ley de la CAIB 1/2007 (artículo 4.b).

Otra consideración de índole territorial es **la constatación de que las Feixes “limitan con el mar”, es decir, forman parte del frente costero**. En esta zona de la fachada marítima de la ciudad se conserva aún hoy día y a pesar de las transformaciones portuarias una continuidad mar - territorio rural que es preciso conservar para las generaciones venideras en aplicación de los objetivos de la Revisión del PGOU.



*Detalle del plano 0.3.9 de la Revisión del PGOU en el que se ha resaltado en azul la delimitación de la zona marítimo-terrestre (ZMT.) Las Feixes limitan con ella en la práctica totalidad de su frente marítimo.*



*Históricamente, las Feixes eran colindantes con el mar (foto de Narcís Puget, 1907).*

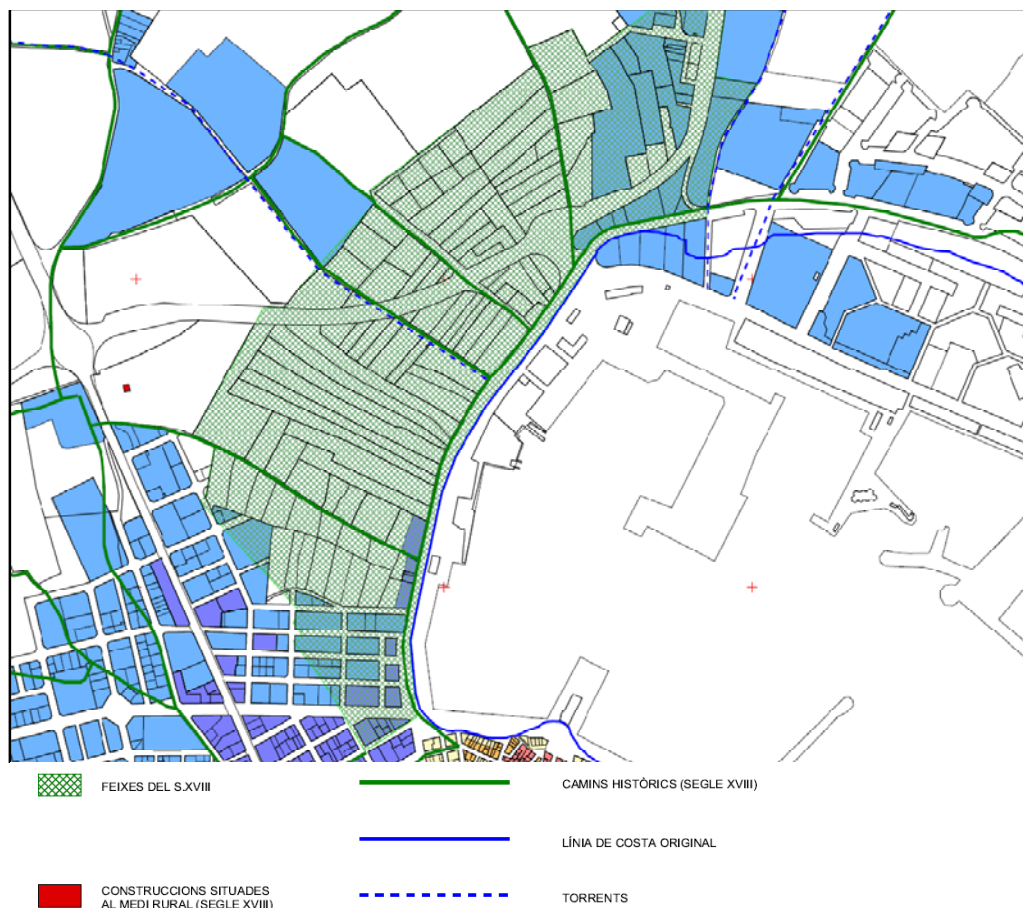




*Las Feixes a principios del siglo XX: detalle de la actual Avenida Santa Eulalia a manera de paseo marítimo (foto de Narcís Puget).*



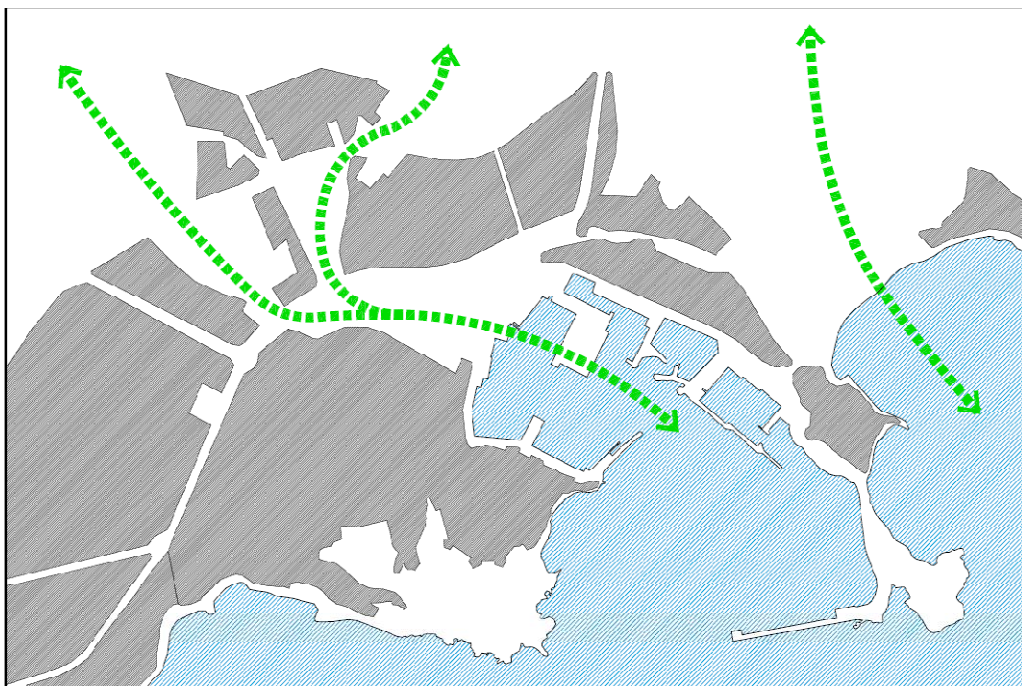
*El frente de las Feixes con el dominio público marítimo-terrestre en una foto aérea oblicua.*



*Detalle del plano de Evolución territorial y urbana de la Información Urbanística de la Revisión del PGOU. Aunque las Feixes de Vila han perdido la mitad de su superficie original conservan gran parte de su frente marino.*

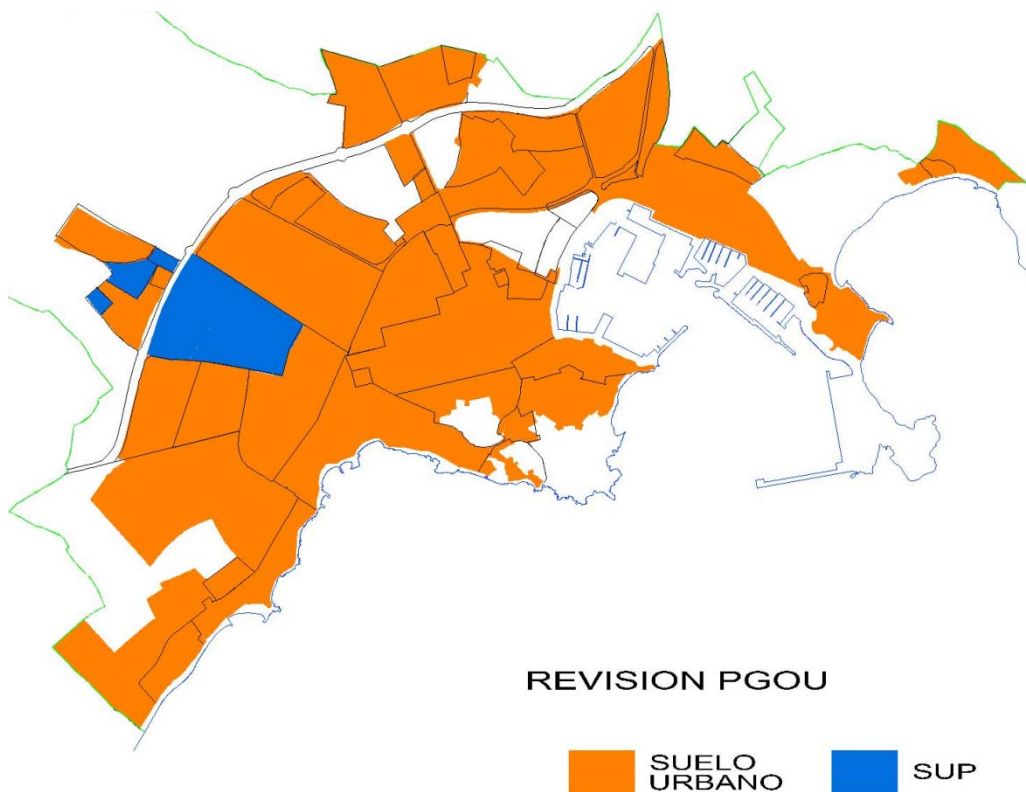
Otra consideración de ordenación territorial basada en las oportunidades que presenta en estado actual, lo constituye la estrategia de la Revisión del PGOU en relación a la preservación de los últimos frentes costeros no edificados del municipio. En el plano sinóptico siguiente puede comprobarse la situación de las Feixes dentro de la estrategia territorial de la Revisión del PGOU. Tanto las Feixes de Vila como las del Prat de ses Monges **son suelos vacíos limítrofes con el mar**, forman realmente parte del frente costero del municipio en el que aún hoy día el suelo rústico se asoma al mar.





*El esquema del modelo territorial que informa la propuesta estratégica de la Revisión del PGOU: una lectura sinóptica de la relación de vacío-lleno resultante en la que las Feixes (tanto las de Vila como las de Ses Monges) se incardinan como piezas fundamentales de los corredores que unen el mar con el medio rural terrestre.*

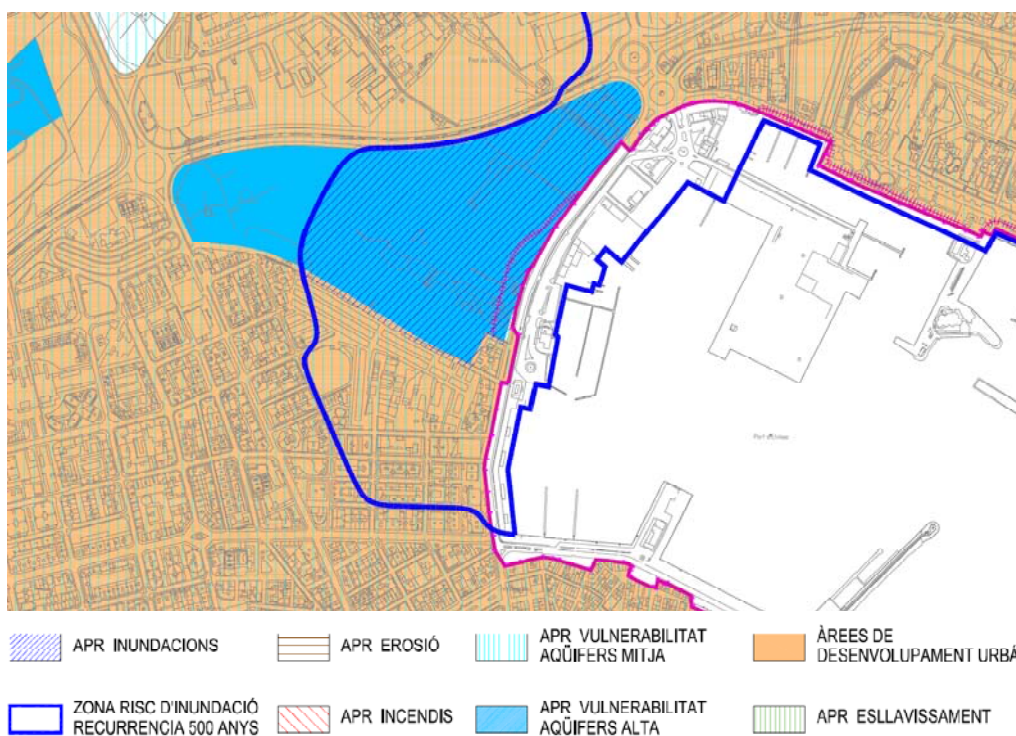
En el siguiente esquema de la clasificación del suelo de la Revisión del PGOU se puede observar **la continuidad no urbana que representan las Feixes con la rada del puerto de Eivissa:**





geològic como cono de deyección de las cuencas hidrológicas de los torrentes vecinos), ya que la práctica totalidad de su ámbito está afectado por el riesgo de inundación, en particular todo su frente marítimo. El riesgo de inundación por avenidas aumenta con los años, según se va urbanizando el territorio aguas arriba (sobre todo en los municipios limítrofes de Santa Eulària y Sant Antoni), modificando la escorrentía natural del suelo y su velocidad de evacuación.

**La constatación de este riesgo de inundación es una razón de peso para evitar su destino para usos urbanos y mucho menos para edificación**, motivo que se suma a todos los anteriores para demostrar la idoneidad de la consideración de suelo rústico no edificable que la Revisión del PGOU asigna a las Feixes. También es destacable su riesgo de vulnerabilidad de los acuíferos subterráneos.



*Detalle del Plano 0.7 (Áreas de prevención de riesgos) de la Revisión del PGOU.*

En definitiva, las Feixes:

- constituyen en la actualidad un suelo no transformado de carácter fundamental y radicalmente rural;
- poseen valores ecológicos, paisajísticos, históricos y culturales de interés cuya existencia está sobradamente comprobada y documentada y cuya conservación es incompatible con su urbanización y edificación;
- tienen una posición limítrofe con el mar, cuya configuración actual no edificada es en sí misma un gran valor paisajístico y ambiental, incompatible con su edificación;
- están sujetas a claros e inmediatos riesgos de inundación incompatibles con la seguridad y salubridad de la población; y

- e) el Plan General pretende mantener el actual carácter rural de las Feixes por sus características específicas dentro de su estructura territorial y urbana.

El resultado y conclusión de todo ello es que, por su propia realidad y ubicación, tales terrenos son inadecuados para cumplir los destinos urbanísticos propios del suelo susceptible de ser urbanizado y edificado, por lo que deben preservarse de su transformación como área de desarrollo urbano, clasificándolos consecuentemente como suelo rústico.

### **11.8 Sobre la motivación municipal para destinar los terrenos al sistema general de espacios libres públicos de la ciudad**

De todo lo que antecede, se deduce que los terrenos que componen las Feixes de Vila:

- 1) poseen un alto nivel de valores ecológicos, paisajísticos, históricos y culturales sobradamente comprobados y documentados;
- 2) poseen un alto valor paisajístico y de posición por su proximidad o colindancia con la ciudad histórica, el ensanche, el puerto y la fachada marítima;
- 3) al no estar urbanizados ni edificados, ofrecen una gran oportunidad a la ciudad para mantenerlos libres y con la misma configuración secular; y
- 4) por su baja cota altimétrica, su posición en la zona más baja de la llanura de sedimentación de la cuenca hidrográfica, lindantes con el mar, y su composición litológica, constituyen una zona con riesgo alto de inundación, de difícil y costosa cimentación, y de difícil drenaje, todo ello muy poco aconsejable para usos urbanos y residenciales. Así, las Feixes se encuentran recogidas como zona sensible “por eutrofización” en el Decreto 49/2003, de 9 de mayo, por el que se declaran las zonas sensibles en las Illes Balears (BOIB número 76, de 29-05-2003).

De todo ello se deduce que calificarlos como **espacio libre de uso y dominio público** es la mejor manera de:

- Conservar para el futuro de la ciudad sus valores ecológicos, paisajísticos, históricos y culturales.
- Poner a disposición de la ciudad un amplio y céntrico parque que compatibilice el uso público con la conservación de esos valores naturales y patrimoniales.

## 12. RESULTADO DE LOS TRÁMITES DE PARTICIPACIÓN PÚBLICA

### 12.1 Resumen de la tramitación administrativa de la Revisión del Plan General

Antes de dar inicio a los trabajos de la presente Revisión del PGOU de Eivissa, tuvieron lugar dos hechos:

- 03.02.2015** **Sentencia del Tribunal Supremo anulando** el Acuerdo de la CIOTUPHA del Consell Insular de Ibiza, de fecha 4 de agosto de 2009, por el que se aprobó definitivamente la Revisión del PGOU de Eivissa.
- 26.03.2015 Publicación en el BOIB de las normas urbanísticas y planos de ordenación del PGOU de Eivissa aprobado definitivamente el 10/12/1987.

Posteriormente, la tramitación administrativa de la Revisión del Plan General ha seguido los siguientes pasos:

- 10.04.2015 Suspensión cautelar de licencias durante un año, excepto en los ámbitos de los PEPRI Sa Peña y Dalt Vila, actuaciones públicas y VPO  
Publicado en el BOIB 18/04/2015.
- 21.05.2015 Levantamiento parcial de la suspensión cautelar de licencias para modernización de establecimientos turísticos que no incrementen su altura, legalizaciones extraordinarias en suelo rústico (DTª 10ª LOUS), obras de mantenimiento en edificios catalogados y agrupación de parcelas.  
Publicado en el BOIB 02/06/2015.
- 21.05.2015** **Aprobación del Avance de la Revisión del PGOU**  
Publicado en el BOIB 02/06/2015.  
Exposición pública del Avance (duración un mes). Se presentaron 82 sugerencias.
- 14.06.2016** **Aprobación Inicial de la Revisión del PGOU**  
Publicado en el BOIB 21/04/2016.  
Exposición pública de la Revisión (duración un mes y medio). Se presentaron 198 alegaciones.

### 12.2 Resultado del Avance de la Revisión del Plan General (junio-julio 2015)

La finalidad de la exposición pública del Avance es fundamentalmente diferente de la de la Aprobación Inicial: trata de fijar el interés y la participación en las grandes opciones del planeamiento, en la concreción de sus objetivos y en la conveniencia de los instrumentos preparados para su ejecución. Se invita a la ciudadanía y a las instituciones a expresar sus opiniones sobre tales cuestiones, sus deseos sobre el desarrollo de su ciudad, sus sugerencias, sus propuestas alternativas o complementarias, sus críticas o correcciones, y sobre todo, su aportación al debate

colectivo ciudadano, que es la forma adecuada de contribuir positivamente a la definitiva corrección y racionalidad del Plan.

La exposición pública del Avance trató consecuentemente de fijar la discusión no en temas puntuales concretos de derechos particulares, sino fundamentalmente en los aspectos globales enunciados en los objetivos y en la adecuación de las soluciones propuestas para su consecución. Se presentaron 82 escritos de sugerencias que han sido estudiados por el equipo redactor de la Revisión:

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 Adrioiva,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	Mª 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 SLP.
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.I.
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.

Las sugerencias recibidas han sido tenidas en cuenta en relación a la finalidad de la exposición pública del Avance, no tanto en temas puntuales concretos, sino en las cuestiones relativas al modelo territorial, objetivos y criterios generales de planeamiento, y las soluciones globales propuestas.

A pesar de ello, la mayor parte de las sugerencias se referían a detalles de planeamiento que sólo es posible afrontar a partir del Documento de Aprobación Inicial (y muchos de los escritos eran repetitivos sobre el mismo asunto).

El resultado del periodo de exposición pública ha servido para confirmar en lo fundamental los objetivos de la Revisión los cuales se desarrollan en el Documento de Aprobación Inicial.

### **12.3 Resultado de la exposición de la Aprobación Inicial de la Revisión del Plan General (Abril 2016)**

La aprobación inicial del PGOU 2016 fue acordada por el Pleno Municipal en sesión extraordinaria de fecha 14 de Abril de 2016, publicándose en el Boletín Oficial de les Illes Balears (Núm. 50 de 21.04.2016).

El Ayuntamiento hizo pública una nota informativa respecto a la fecha de inicio de la exposición, resultando que la fecha de exposición en el Diario es el 4 de Junio de 2016, siendo el periodo para presentar alegaciones los siguientes 45 días hábiles desde el día siguiente a su publicación en el Diario (incluido éste), y resultando que la fecha límite para presentar alegaciones era el 27 de Julio de 2016.

Durante la exposición pública se han presentado **198** alegaciones, de las cuales 36 se presentaron "fuera de plazo". A pesar de ello, se ha dado respuesta a todas las alegaciones, resultando algunas variaciones/alteraciones no substanciales respecto al



modelo territorial, es decir, por un lado, se han desestimado aquellas alegaciones cuyo contenido choca frontalmente con el modelo territorial planificado por su incompatibilidad con la sostenibilidad, protección y calidad urbanística del modelo planificado; y por otro lado, se han introducido mejoras en la documentación gráfica y escrita que derivan de las alegaciones.

En el documento "*Informe de contestaciones y aclaraciones a las alegaciones presentadas en fase de exposición pública de la aprobación inicial de la Revisión del PGOU*" puede consultarse la lista de alegaciones, con su número, fecha de presentación, nombre del interesado/s y breve contenido de la alegación. Así mismo contiene la decisión o respuesta técnica-jurídica en virtud del modelo territorial planificado. Su contenido es extenso y por ende no se reproduce en este Apartado.

Del resultado de las alegaciones se han llevado a cabo alteraciones de diversa índole y envergadura, resumiéndolos en los siguientes:

- Ajustes de la delimitación de la UA Can Sant, reordenando parte de la UA y consecuentemente, ajustando aprovechamientos y cesiones.
- Corrección de errores en algunas tramas dibujadas.
- Corrección de errores en algunas alineaciones.
- En las zonas consideradas "Áreas de planeamiento Incorporado": Recuperar parámetros de algunas zonas API. Unificar criterio del parámetro de retranqueo y separación a linderos. Incrementar ocupación en Pol 16.
- Completar o complementar artículos de las Normas para hacerlos más comprensibles: dotación de aparcamientos (art 121), regulación uso turístico en zonas EX, EO y T (art 55 y 151), facilitar la implantación de aparcamientos sobre rasante (art 123), aclaración cómputo edificabilidad y ocupación en su correspondiente artículo.
- Ajustar el suelo urbano en la calle Málaga (calle urbana), introduciendo una Unidad de Actuación "Can Rafal" de escasa entidad y sin efectos significativos ni sustanciales en la clasificación ni a los números estructurantes del modelo territorial.
- Eliminar la UA Cas Ferró, sin perder la ordenación propuesta. No supone ni clasificar ni desclasificar.
- Ajustar la ordenación de la UA Talamanca: ancho vial y zona verde. No se alteran los objetivos ni finalidades de la Unidad.
- Ajuste de aprovechamiento en UA Sant Francesc.
- Introducción de referencia y aclaraciones a la implantación de antenas.
- Cambio de calificación de una parcela del Consell, pasando a residencial.
- Ajustes en algunas fichas patrimoniales: corrección en fichas portales Ses feixes; eliminación usos comerciales en ficha del edificio ebusitana; reconocimiento del uso casa-convento en Colegio Nª Sra Consolación.
- Identificación de Espacios Libres privados (EL-pr)
- Ajuste suelo urbano en zona del Firal.
- Ajustes de la reserva de vivienda y cesión de aprovechamientos en determinadas unidades de actuación, en virtud del "precio residual del suelo".
- Determinación de la reserva de VPO en UA Pere Matutes, UA Cas Mut, Plan Parcial Cas Mut y UA Xaloc.

Paralelamente, la Revisión del Plan General se envió a determinadas administraciones para la emisión de su correspondiente informe. De todas las administraciones consultadas se han recibido los siguientes informes:

1.- Informe del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente de fecha 13 de Abril de 2016, recibido en fecha 22 de Abril de 2016 con NRE 9794.

2.- Informe del Ministerio de Fomento de fecha 13 de Mayo de 2016, recibido en fecha 23 de Mayo de 2016 con NRE 13024.

- 3.- Informe del Govern de les Illes Balears - Dir. Gen. de Política industrial de fecha 25 de Mayo de 2016, recibido en fecha 2 de Junio de 2016 con NRE 14049.
- 4.- Informe del Govern de les Illes Balears - Dir. Gen. del Desarrollo Tecnológico de fecha 2 de Junio de 2016, recibido en fecha 9 de Junio de 2016 con NRE 14673.
- 5.- Informe del Ministerio de Industria, Energía y Turismo, de fecha 24 de Junio de 2016, recibido en fecha 1 de Julio de 2016 con NRE 16632.
- 6.- Acuerdo de la Comisión de Control del PEPRI de fecha 23 de Junio de 2016, recibida en el departamento de Urbanismo en fecha 7 de Julio de 2016.
- 7.- Informe del Ministerio de Defensa de fecha 7 de noviembre de 2016, recibido en fecha 17 de Noviembre de 2016 con NRE 27668.
- 8.- Escrito del Consell Insular de Eivissa, recibido en fecha 12 de Julio de 2016 con NRE 17535, adjuntando diversos informes de seis departamentos: de Territorio y Movilidad, de Medio ambiente, Medio rural y Marino, de Educación, Patrimonio, Cultura, Deportes y Juventud, de Movilidad, Interior y Medio Ambiente, de Sección Infraestructuras Viarias y de Presidencia y Turismo.
- 9.- Informe del Govern de les Illes Balears - Dir. Gen. De Recursos Hídricos de fecha 8 de Marzo de 2017, recibido en fecha 6 de Abril de 2017 con NRE 7607.

Atendiendo a los informes anteriores, se ha elaborado documento "*Documento de contestación a los informes emitidos por las distintas administraciones relativos a la aprobación inicial de la Revisión del PGOU*" que recoge, de forma concisa, la incorporación de las deficiencias en la documentación escrita y gráfica de la Revisión, y que a continuación se expone de forma simplificada:

A.- Del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente:

- Se ha mejorado el dibujo sobre la servidumbre de paso de costas en los planos de ordenación.
- Se ha actualizado en las NNUU la referencia a la Ley sectorial de costes y sus servidumbres.
- Se ha indicado en determinadas fichas de gestión y fichas patrimoniales la afectación de la servidumbre de Costes.

B.- Del Ministerio de Fomento (DGAC):

- Incorporación en el cuerpo Normativo (arts 48, 59, 99, 146), Memoria de Ordenación (apartado 2) y Anexo a la Memoria de Ordenación, las referencias legislativas sectoriales requeridas.
- Añadido de una DA (cuarta) a modo de recordatorio de la legislación sectorial.
- Incorporación en algunas fichas de gestión de la mención a las servidumbres sectoriales.
- Incorporación como anexo en las NNUU, de los planos de las servidumbres del Aeropuerto.

C.- Del Govern Balear (Dir Gen Política Industrial):

- Se han introducido las referencias a los Reales Decretos que se mencionaban.

D.- Del Govern Balear (Dir Gen de Desarrollo Tecnológico):

- Se aclara que el Ayuntamiento ha cumplido con la solicitud de informe preceptivo al Ministerio de Industria, Energía y Turismo.

E.- Del Ministerio de Industria, Energía y Turismo:

- Adaptación del Capítulo 5 de las Normas de Urbanización al RD 1066/2001.
- Ajuste del art 94 de las NNUU a las observaciones del Ministerio.

F.- Del Acuerdo de la Comisión de Control del PEPRI de fecha 23 de Junio de 2016:

- Ajuste de la ficha de gestión UA "Alt - Retir" en la zona de Sa Penya, incorporando los datos de la Modificación Puntual del PEPRI, aprobada definitivamente (BOIB núm 105, 26.08.2017)

G.- Del Informe del Ministerio de Defensa:

- no se realiza ningún cambio.

H.- Del Escrito del Consell Insular de Eivissa: Al tratarse de un conjunto de informes de distintos departamentos, se considera idóneo resumir a continuación la respuestas a cada uno de ellos:

H.1.- Del Departamento de Territorio y Movilidad:

- Introducción en la Memoria de Ordenación (Cap 5) y en el plano O.4, los grandes centros generadores.
- Incorporación de las referencias al PHIB y el PDS carreteras. Se incorpora a la documentación gráfica la zona de reserva.
- Revisión ficha de gestión del Plan Especial de Ses Feixes des Prat de Ses Mongues, relativo a infraestructuras públicas
- Corrección y ajustes en arts 54, 60, 141 y 159 de las NNUU
- Añadido en el plano O.2 la trama APT-Costas en la zona Ses Feixes. de Talamanca.
- Re-ordenar la UA Can Bufí Nord, eliminando parte del espacio libre situado al oeste (no justificado ni apropiado según Consell Insular) y crear cesión de equipamiento público de uso industrial.
- Redacción de un documento "Resumen Ejecutivo"

H.2.- Del Departamento de Medio ambiente, Medio rural y Marino:

- Incorporación de la referencia de la Ley agraria en la Memoria de Ordenación.

H.3.- Del Departamento de Educación, Patrimonio, Cultura, Deportes y Juventud

- Extensión de la Zona Arqueológica del municipio.
- Protección patrimonial de elementos en la zona de Can Cantó, creando sus fichas.

H.4.- Del Departamento de Movilidad, Interior y Medio Ambiente

- Mención sobre los cableados aéreos en las fichas de los ámbitos de Ses Feixes.

H.5.- De la Sección de Infraestructuras Viarias

- Añadidos en la normativa: nuevo 95.3, 97.4, 98.2, 102.4, 109.6, 120.3
- Incorporación en el plano O.4 de la Zona de reserva del PDS de carreteras del Consell.
- Alteración de la ordenación de UA Can Cantó, como consecuencia de la zona de reserva del PDS.

H.6.- Del Departamento de Presidencia y Turismo

- Modificación de la redacción del art 55
- Modificación de la redacción del art 151

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

- Mejora del plano O.7, incorporando las zonas de Dominio Público hidráulico y sus zonas de protección. También se ha incorporado la zona de riesgo de inundación a 500 años.
- Redacción de un nuevo art 99

Con independencia de todo lo anterior, a lo largo del tiempo de vigencia de la aprobación inicial se han ido interpretando algunos artículos y se han aprobado modificaciones puntuales del PGOU1987. Todo ello se introduce en la Revisión por coherencia y sin que suponga alteración sustancial de la misma:

- Corregir la delimitación de la UA Can Bufí Sud en virtud de la Modificación Puntual del PGOU.
- Completar/aclarar/mejorar la redacción de los siguientes artículos: 8, 26, 47, 54, 61, 66, 71, 75, 88, 90, 91, 94, 95, 97, 98, 100, 101, 102, 103, 109, 110, 121, 123, 159 y introducción de Disposiciones (segunda y tercera)
- Incorporar la calificación de las parcelas de los Sectores 3 y 4 en equipamiento, en virtud de sus Modificaciones Puntuales.
- Incorporar la delimitación del equipamiento público del Polígono 16, Zona 1, en virtud de la Modificación Puntual del Polígono.
- Mejorar algunas definiciones del "glosario": altillo, intensidad residencial, planta soterrada, etc...
- Incorporar planos cartográficos (anexo VI de las NNUU) de delimitación del Conjunto Histórico del año 1969 para su mejor uso y aplicación.
- Completar compatibilidad de usos en Zonas EO-10 y EO-16, con el objetivo de mejorar y ampliar las actividades a desarrollar en los locales sin estar vinculados a las viviendas.
- Revisar compatibilidad de las zonas IN-S, permitiendo usos de equipamientos más variables y limitando los recreativos para reducir la emisión de contaminación acústica.
- Añadir concepto "Intensidad residencial" en la Disp Adicional 1ª.
- Suprimir el apartado 7 del artículo 159 de las API, por contradicción con otros artículos de las Normas.
- Introducción usos provisionales en art 3.
- Aclaración alcance del Estudio de Detalle en zonificación UF y UF-A (art 160).
- Permitir actividades académicas de centros docentes en Espacios Libres adyacentes (modificación art 50 y 154).
- Respecto al Polígono 32, permitir agrupaciones de parcelas existentes anteriores a la Revisión para disminuir densidad edificatoria (art 161).

## 13. MEMORIA SOCIAL

### 13.1 Introducción

La **Memoria Social** del Plan General Municipal (art. 373.3 LOUS) es el documento de evaluación y justificación de las determinaciones del Plan relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, y también forma parte de ella una evaluación del impacto de la ordenación urbanística propuesta en función del género, así como respecto a los colectivos sociales que requieren atención específica, tales como las personas inmigrantes y las personas mayores, con el objeto de que las decisiones del planeamiento, a partir de la información sobre la realidad social, contribuyan al desarrollo de la igualdad de oportunidades entre mujeres y hombres, así como favorecer a los otros colectivos merecedores de protección.

Ya en la "Exposición de Motivos" de la LOUS se indica que la ley incorpora una serie de principios básicos que deben formar parte de cualquier modelo que se pretenda implementar, en concreto el carácter estructurante del principio de desarrollo sostenible, sostenibilidad que debe tener en cuenta tres pilares básicos: el ambiental, el social y el económico. Y son fundamentales para la correcta convergencia de estos pilares la transparencia y la participación ciudadana.

El concepto legal de **sostenibilidad social** persigue el fin de garantizar una calidad adecuada de los servicios, el acceso a una vivienda digna y evitar procesos de degradación que pongan en peligro la cohesión social.

De acuerdo con el artículo 2.1 de la LOUS el ejercicio de las competencias urbanísticas debe garantizar, de acuerdo con el interés general, los objetivos de mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y un desarrollo sostenible, dos objetivos estructurantes de las políticas públicas urbanísticas que impliquen:

- \* la utilización racional, responsable y solidaria de los recursos naturales limitados, entre otros, el territorio; y
- \* la armonización de los requerimientos de la economía, la ocupación, el bienestar y la cohesión social, la igualdad de oportunidades y trato de mujeres y hombres, los nuevos usos del tiempo, la salud, la seguridad de las personas, la cultura, la identidad y el patrimonio, y la protección del medio ambiente, contribuyendo a la prevención y a la reducción de la contaminación.

El artículo 3.2.i de la LOUS concreta lo anterior al señalar que las políticas públicas relativas a la ordenación y usos del suelo deben:

- \* evitar la especulación del suelo;
- \* garantizar la disponibilidad adecuada de suelo para usos, dotaciones y equipamientos urbanos; y
- \* garantizar la disponibilidad de suelo para el acceso a una vivienda digna.

El suelo vinculado a uso residencial está al servicio de la efectividad del derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada, un domicilio libre de inmisiones contaminantes y en un entorno seguro, saludable y universalmente accesible. Asimismo debe favorecer la cohesión social mediante la regulación del uso del suelo de forma que se fomente la convivencia equilibrada de grupos sociales.



Por su parte, el artículo 34.3 de la LOUS determina que el Plan General ha de contener una memoria justificativa de la sostenibilidad social de la propuesta. Esta determinación se concreta en el artículo 37.3 de la LOUS al definir en qué ha de consistir la "**Memoria social**" del Plan General.

### 13.1.1 Objetivos del Plan General sobre sostenibilidad social

En aplicación de los preceptos de la LOUS que desarrollan su principio central de desarrollo sostenible, puede definirse la vertiente más netamente social del mismo, como el concepto legal de **sostenibilidad social**. Este concepto abarca aspectos heterogéneos cuyo denominador común puede definirse como bienestar social, por lo que incluye variables como:

- Un desarrollo socioeconómico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio ambiente y del patrimonio histórico-artístico.
- Una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos, garantizando su acceso a todo tipo de equipamientos y al medio natural.
- Proteger la base económica local.
- Defender el acceso a la vivienda permanente de los ciudadanos del municipio.
- Proteger los espacios abiertos del municipio de cualquiera utilización que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.
- Mejorar la calidad ambiental de los espacios urbanos.
- Asegurar densidades globales que garanticen la calidad de vida.

### 13.1.2 Previsiones de evolución de la población

El techo poblacional de la Revisión del Plan General en el horizonte de 15 años a partir de su entrada en vigor se obtiene de la suma de tres sumandos, lo que arroja un total de **77.804 habitantes**, de acuerdo con el cuadro siguiente:

MÁXIMA POBLACIÓN EN 2032	habitantes
Evolución de la población	53.281
Actuaciones urbanísticas	9.306
Plazas Hoteleras	15.217
<b>Total</b>	<b>77.804</b>

De esta capacidad de población, **62.449 habitantes** corresponderían a la población residente.

### 13.1.3 La participación ciudadana: obligación y necesidad

El derecho y deber de participar en la toma de decisiones se encuadra hoy entre la obligación legal y la exigencia ciudadana. La participación en la toma de decisiones es exigida por la población de forma general. Esta demanda es especialmente importante en los aspectos que tienen relación directa con la vida de los ciudadanos y está íntimamente relacionada con la transparencia exigible en la gobernanza de los asuntos públicos.

Existen varios modos o niveles de participación en función de la integración de los agentes en la toma de decisiones:

- \* Información. El documento es elaborado y se difunde para garantizar que puede ser conocido por todos los ciudadanos. El esfuerzo divulgativo (hacer comprensible el documento) es necesario.
- \* Consulta. Requiere información y suele ser coincidente en el tiempo. Se invita (de forma pasiva o activa) a todos los agentes a que manifiesten su opinión, y puedan presentar alegaciones y/o propuestas alternativas. Es el supuesto mínimo para las figuras de planeamiento urbanístico y ordenación del territorio.
- \* Decisión conjunta. Requiere además de los puntos anteriores, un esfuerzo de trabajo conjunto. Implica compartir un diagnóstico base. Pacto de las propuestas entre los agentes.

Criterios para la orientación de la participación

- \* Necesidad de información previa
- \* Orientación pedagógica. Exposición de la situación
- \* Esfuerzo divulgativo aséptico y claro sobre la materia, desde las diferentes ópticas. Importancia de los medios de difusión. Visualización de las características. Modos de difusión: web municipal, redes sociales, etc.
- \* Conocimiento de la opinión ciudadana (posibles encuestas de opinión).
- \* Metodologías de participación directa: mesas de trabajo. Compartir el diagnóstico como base de la toma de decisiones. Comprensión de las diferentes ópticas, reforzar los aspectos en los que se está de acuerdo, enfatizar las consecuencias de las decisiones.

Difusión. Exposición pública. Recopilación de alegaciones e informes

- \* Esta fase se corresponde con el proceso de participación pública reglado.
- \* Los diferentes agentes se enfrentan al documento completo una vez verificado por la administración competente.
- \* Ese documento aprobado inicialmente debe mantener como claves tanto las orientaciones iniciales como el diagnóstico por lo que aportará las soluciones concretas y la estructura de contenidos y grado de precisión con el que se vaya a desarrollar el Plan.
- \* De forma simultánea se realizarán los diferentes informes sectoriales.
- \* Se abre la difusión e información a la totalidad de la ciudadanía. Será necesario realizar una exposición pública con una sede concreta en la que se pueda consultar la totalidad del documento. Esta exposición física debe ser complementada con una exposición virtual (página Web o portal Web de difusión) con la totalidad del documento descargable y facilitando su consulta ciudadana.
- \* Este periodo debe ser interpretado como la recopilación de la opinión con la propuesta concreta y completa. Se debe de facilitar la articulación positiva de las alegaciones al documento para su mejora. Para ello se facilitará su presentación formal.

## 13.2 El problema de la vivienda en Eivissa

### 13.2.1 El derecho a una vivienda digna y adecuada

El derecho constitucional a una vivienda digna y adecuada (art. 47 Constitución Española de 1978) no llega para muchos ciudadanos españoles:

*"Todos los españoles tienen derecho a disfrutar de una vivienda digna y adecuada. Los poderes públicos promoverán las condiciones necesarias y establecerán las normas pertinentes para hacer efectivo este derecho, regulando la utilización del suelo de acuerdo con el interés general para impedir la especulación. La comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos."*

La producción y explotación de las viviendas se ha dejado en manos de la iniciativa privada y esto implica en la práctica que muchos ciudadanos quedan al margen del acceso a una vivienda. El mercado en el sistema capitalista tiene numerosas imperfecciones en la asignación de los recursos de la sociedad y el caso de la vivienda no es un excepción. Corregir estas deficiencias es responsabilidad de los poderes públicos y para ello disponen del mandato constitucional que emana del artículo 47 citado. De acuerdo con ello, los poderes públicos están obligados a:

- a) promover las condiciones necesarias para hacer efectivo el derecho a la vivienda;
- b) establecer las normas pertinentes para conseguir tal objetivo;
- c) regular la utilización del suelo de acuerdo con el interés general;
- d) impedir la especulación; y
- e) hacer participar a la comunidad en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos.

Todo ello tiene expresión -siquiera parcialmente y en el ámbito de sus competencias- en el Plan General. En la Memoria Social se hace hincapié en el primero de los anteriores mandatos constitucionales, aunque es bien cierto que los restantes van dirigidos en gran medida a apoyar al primero.

### 13.2.2 El antecedente del Plan Municipal para Favorecer el Acceso a la Vivienda (2007-2011)

En septiembre de 2007 el Ayuntamiento de Eivissa aprobó un Plan para construcción de viviendas protegidas. Según la Memoria del plan el acceso a la vivienda se había convertido ya en un problema vital para la mayoría de los ciudadanos, particularmente para las familias con rentas medias y bajas, jóvenes y mayores de 65 años. Organismos públicos como el Centro de Investigaciones Sociológicas ubicaban la problemática del acceso a la vivienda como una de las máximas preocupaciones de los ciudadanos en aquellos momentos.

El Observatorio Joven de la Vivienda destaca que las personas entre 18 y 35 años destinaban alrededor del 80 por ciento de sus ingresos mensuales a sufragar los gastos de la vivienda. Este mismo organismo advertía que la edad media de acceso a la vivienda se situaba en los 34 años.

En 2007 se cifraba el volumen de población que disfrutaba de vivienda en alquiler en tan sólo un 14 por ciento.

Se destacaba también el precio medio de la vivienda en Ibiza en los anteriores cuatro años (2002-2006) había aumentado un 83%, mientras que el poder adquisitivo de las familias ibicencas había crecido sólo un 33 por ciento.

Ante esta situación el Plan Municipal para el Acceso a la Vivienda pretendía abordar una política teniendo en cuenta esta doble vertiente, el fomento de la actividad privada a través de facilitar la construcción de viviendas de protección oficial en el municipio de Ibiza, así como operar directamente impulsando y promoviendo viviendas de titularidad pública.

Las actuaciones que se impulsaron al amparo de este plan fueron 88 viviendas, de acuerdo con el siguiente desglose:

- \* 8 nuevas viviendas en Dalt Vila, C/ Murada y C/ Santa Cruz (en alquiler)
- \* 1 vivienda en Sa Peña, C/ Bonaire
- \* 36 viviendas en el edificio situado Paseo Abel Matutes (Juan XXIII)
- \* 20 viviendas en la parcela 15 del polígono 7-8
- \* 20 viviendas en la parcela 19 del polígono 7-8
- \* Rehabilitación de 3 viviendas existentes en C/ Alta y Vista Alegre

A la vista de los datos que se aportan en esta Memoria, la cifra de viviendas promovidas resultó claramente insuficiente.

### 13.2.3 El problema de la carestía de la vivienda en Eivissa

Diversos datos confirman que Eivissa es uno de los municipios más caros de España en cuanto al precio de la vivienda:

- \* Según el informe anual publicado en enero de 2015 por el portal inmobiliario ***www.pisos.com***, el municipio de Eivissa resulta ser el 2º municipio más caro de España en lo que se refiere al **precio de la vivienda usada, con 3.719 €/m2c**, y desde luego es el más caro de Baleares, con el agravante de que sigue subiendo fuertemente (+ 8,62% anual). Eivissa es el tercer municipio de España donde más se incrementaron los precios inmobiliarios de un año a otro con un 8,62% de subida. Balears es la segunda autonomía más cara del país, únicamente por detrás del País Vasco (2.936 euros/m2).
- \* Según los datos publicados en noviembre de 2015 por el **Ministerio de Fomento**, Eivissa era el 4º municipio más caro de España con 2.496,1 euros/m2c. Mientras tanto, el precio de la vivienda libre en Balears subió un 3,2 por ciento el tercer trimestre de 2015 respecto al mismo periodo del año pasado, un incremento solo superado por el que registrado en la comunidad de Madrid.

La diferencia de los datos del Mº de Fomento con los de **www.pisos.com** se basa en la distinta metodología y objetivo. Los otros portales de internet consultados dan como media cifras cercanas a los 3.700 €/m2c.

El problema se ha agudizado en los últimos tres años, una vez superada en la isla la crisis inmobiliaria, pues en el citado periodo la vivienda ha subido en torno al 26%, habiéndose acelerado en el último año:



Diversos factores inciden en esta carestía relativa y absoluta de la vivienda, pero quizá la principal y más determinante sea el hecho de que la isla de Eivissa (y en menor medida todos los destinos turísticos) está sometidos a un mercado internacional y a una demanda turística:

- \* Eivissa está inmersa en un mercado mucho más extenso que la propia isla, en el que la demanda procede en gran parte de ámbitos lejanos, que incluyen a un número grande de demandantes, y además muchos de los cuales tienen una gran capacidad económica.
- \* La fortísima demanda turística engloba también las viviendas para residentes, por lo que el mercado local se torna dependiente de un mercado internacional, con una demanda turística que está dispuesta a pagar precios mucho más altos que los meramente residenciales. Resulta así que gran parte de las viviendas de residentes locales acaban en la órbita del mercado turístico, donde los precios son sustancialmente superiores durante la temporada media y alta, no así durante la baja.

Esta distorsión del mercado de la vivienda por el turístico es singularmente aguda en el mercado de alquileres, con el agravante para los residentes de que muchas viviendas no se ofertan en temporada baja, sino sólo en la alta y a unos precios que están fuera de la capacidad de un ciudadano medio. O se ofertan para todo el año pero al precio medio que incluye la temporada turística, lo que llega a multiplicar varias veces la renta razonable de una vivienda (que puede estimarse en torno al 6% anual sobre el valor de venta, aunque a su vez el valor en venta en Eivissa es caro por las razones anteriores, lo que de todas todas eleva la renta que los propietarios esperan obtener en razón de alquiler).

Esta carestía está haciendo muy difícil y/o muy caro encontrar alojamiento a muchos residentes o trabajadores de temporada, favoreciendo los abusos y distorsionando gravemente el mercado inmobiliario.

Precisamente durante el mes de febrero de 2016 circula por internet (<https://www.change.org>) una petición de recogida de firmas para exigir al



Govern Balear, al Consell Insular d'Eivissa y al propio Ayuntamiento de Vila que actúen para combatir este grave problema de los residentes en el municipio. Pero el problema es extensivo a toda la isla:

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 sobreprecio 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 Las graves consecuencias de la oferta de alojamiento turístico ilegal

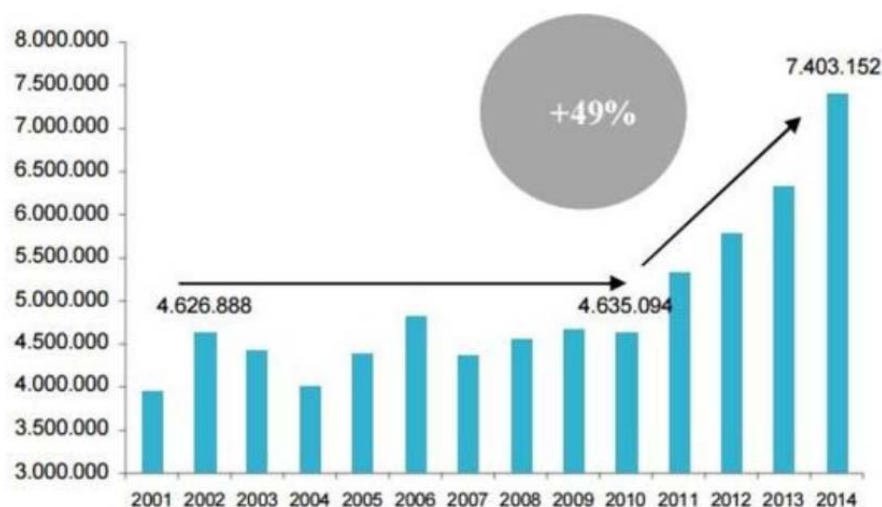
Particularmente importante es la dimensión de la oferta de alojamientos que se destinan a uso turístico al margen del control de la Conselleria de Turismo y que, además, en la mayor parte de los casos son opacos al fisco, lo que incrementa sustancialmente la renta neta que obtienen los propietarios doblemente defraudadores. La exención del IVA sobre los alquileres y la evasión fiscal priman que estos alojamientos se destinen al turismo,

de trayéndolos del mercado local del alquiler, lo que a su vez redonda en incremento del precio del alquiler para residentes, por falta de oferta suficiente.

El problema se está agravando en toda España, y desde 2010 se ha disparado un 60%, especialmente tras la entrada en escena de las llamadas plataformas P2P como **Airbnb**, **Wimdu** o **Homeaway** que concentran más del 60% de este tipo de oferta turística, creciendo a tasas cercanas al 13% anual (pero cabe la sospecha de que en Eivissa el proceso sea relativamente más agudo aún):

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

Fuente: Frontur (Turespaña)



Fuente: Informe de Ernst & Young para Exceltur, con la colaboración de Nielsen y de Tourism Law, junio de 2015.

Este proceso ha evolucionado paralelamente a la entrada en escena de las llamadas plataformas de comercialización P2P como **Airbnb**, **Wimdu** o **Homeaway**, que concentran más del 60% de este tipo de oferta turística.

Así pues, esta oferta compite deslealmente con la oferta hotelera reglada, que sostiene empresas turísticas que dan empleo a muchos trabajadores y pagan sus impuestos. Así, en muchas ciudades o destinos esta oferta ilegal llega a igualar a la oferta turística reglada (el 48% del total de la oferta turística urbana en España son alojamientos en viviendas de alquiler, lo que da una idea de la magnitud de este fenómeno, especialmente en ciudades con una importante presencia de turismo extranjero).

Ello conlleva además una importante merma de la tranquilidad del resto de vecinos residentes: el 59% de las principales asociaciones de vecinos de estas zonas urbanas aseguraban en enero de 2015 haber sufrido un deterioro de su calidad de vida, una mayor concentración humana -3,7 personas por vivienda frente a las 2,9 personas en las que se sitúa el tamaño medio del hogar en España-, mucho ruido, una necesidad mayor de limpieza del barrio y pérdida de seguridad -puesta a disposición de las llaves de cada finca y de su parking a terceras personas desconocidas-. Todo ello, consecuencia directa, según los residentes, de este tipo de alojamientos turísticos.

De hecho, según constata el estudio de Exceltur, el auge del alquiler de viviendas con fines turísticos está provocando una paulatina expulsión de la población residente local por el encarecimiento de la vivienda. Las exentas o laxas condiciones regulatorias bajo las que se desenvuelve el mercado del alquiler de cortas estancias a turistas permiten a los propietarios de los inmuebles obtener unos niveles de rentabilidad muy superiores a los derivados de un alquiler de larga estancia para residentes, lo que está transformando el mercado inmobiliario y empezando a desplazar a los residentes

A los propietarios de estos alojamientos les resulta mucho más rentable alquilar por días que por temporadas. En Barcelona un propietario puede conseguir rentabilidades del 120-130% y en Madrid, del 40-45%, lo que está presionando al alza los precios de venta al convertirse en un negocio cada vez más lucrativo. Los ingresos medios percibidos por los propietarios, dada la alta rotación y los cortos periodos de alquiler de esas viviendas para uso turístico en los distritos donde se concentran, superan un 43% en Madrid y un 126% en Barcelona los ingresos que se obtendrían de alquilarlas a personas residentes por largas temporadas, tal y como recoge el cuadro:

Destino	Tamaño medio vivienda servicios de alojamiento turístico en viviendas de alquiler (plataforma Wimdu)		Precio m <sup>2</sup> 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 m <sup>2</sup>	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%

Unos ingresos que, sin embargo, no generan renta ni empleo en la economía. Así por ejemplo, por cada 100 plazas de alojamiento en establecimientos reglados se generan 17,9 puestos de trabajo directos frente a los 2,2 de media en los alojamientos turísticos en viviendas de alquiler, sin olvidar, recuerda el informe, la economía sumergida en torno a este tipo de actividades.

En resumen, este fenómeno tiene un variado efecto perverso:

- detrae viviendas de residentes, provocando la escasez y el incremento de precio de estas;
- degrada la calidad de vida de los barrios y primeras viviendas colindantes;
- compite deslealmente con la oferta turística reglada;
- destruye empleo indirectamente; y
- es una fuente de evasión de impuestos y economía sumergida.

Por todo ello, es preciso que las Administraciones competentes tomen cartas urgentemente en este asunto a fin de restringir este destino perverso del parque residencial para que no compita con la vivienda de primera residencia.

El Plan General, en el ámbito de sus competencias aporta las siguientes medidas:

- Considerar el alquiler vacacional como uso turístico.
- Prohibir, en general, la coexistencia del uso turístico con la residencia permanente (salvo conformidad expresa de las comunidades de propietarios involucradas).

### 13.2.5 La oferta existente de vivienda protegida

Si descontamos las viviendas cuyo régimen de protección (30 años) está caducado o a punto de hacerlo, en toda la isla de Ibiza hay unas 925 viviendas calificadas en vigor, de las cuales en el municipio de Eivissa hay actualmente calificadas unas 670 viviendas de protección pública y, de estas, sólo 31 en alquiler (menos de 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	ARCHIDUQ LLUIS SALVADOR S/N	14
HP-07-1-057/1985	07/07/1986		EIMSSA	CARRER ALCANT E, AVDA. ISIDORO MACABICH	39
HP-07-1-059/1985	30/07/1986		EIMSSA	CARRER MADRID, ESQ. VARA DEL 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 AT ENEA	?
VPL-1-0002/88	04/10/1991	2021	EIMSSA	EDIFICI AT ENEA	?
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 EXT REMADURA, 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 CURTOYS I VALLS	21
HP-07-1-021/2000	09/02/2003	2033	EIMSSA	CARRER MUSIC FERMI MARI I CARRER MUSIC RAFAEL 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
<b>TOTAL HABITATGES PROTEGITS EN VIGOR:</b>					<b>670</b>

*Viviendas protegidas en Eivissa (fuente: Govern Balear, Direcció General de Vivienda).*

Con estas cifras en la mano queda en evidencia la dramática insuficiencia de esta oferta, sobre todo teniendo en cuenta que actualmente en el municipio hay unas 23.510 viviendas, por lo que el porcentaje de vivienda protegida no llega siquiera al 3%. Y ello con el agravante de que la calificación de estas viviendas irá expirando con el tiempo, por lo que en el horizonte temporal de esta Revisión del Plan General sólo quedarán 255 viviendas protegidas, si no se promueven otras nuevas.

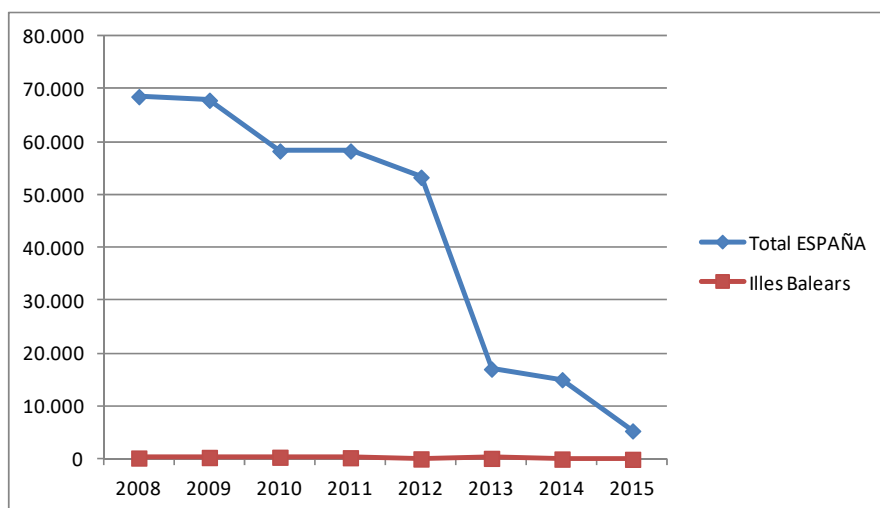
Ante esta perspectiva, la conclusión inmediata es que hay que aumentar sustancialmente la oferta de vivienda protegida.

La falta de promoción de nuevas viviendas protegidas es un problema general de toda España, pero en las Islas Baleares está más agudizado todavía, hasta el punto de ser casi insignificante. En la siguiente tabla comparativa puede comprobarse que en los últimos 8 años sólo han sido calificadas en Baleares un total de 1.526 viviendas protegidas, de las cuales 113 lo han sido en el municipio de Ibiza (un 7,4 %). El porcentaje de viviendas protegidas en Balears respecto al total nacional varía en torno al 0,44%, lo que no guarda

relación con su peso poblacional que es unas 6 veces mayor (actualmente, 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%
<b>totales:</b>	<b>343.908</b>	<b>1.526</b>	<b>0,44%</b>



*Viviendas protegidas calificadas definitivamente en España  
(fuente: Mº de Fomento).*

#### 13.2.6 El nivel de ingresos por hogar como factor limitativo en el acceso a la vivienda

El nivel de ingresos por hogar se constituye en el factor limitativo fundamental en el acceso a la vivienda. En la siguiente tabla estadística se puede observar el alcance que el problema de la vivienda tiene si se considera la limitada capacidad económica de los hogares del municipio de Vila: casi un 62 % de los hogares tiene unos ingresos mensuales inferiores a los 2.000 €.

Ingresos 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	-
<b>Totales:</b>	<b>100,00</b>	<b>9.731</b>	<b>-</b>

*Ingresos mensuales por hogar en Eivissa y gasto en vivienda  
(fuente: IBESTAT).*



Según esta estadística, casi un 20% de los hogares dedica más del 63% de sus ingresos a la vivienda y sus gastos básicos (agua, luz, calefacción), y para otro 42% de los hogares la vivienda representa al menos el 37 % de sus ingresos.

Por similitud con otros municipios, puede aceptarse que unos ingresos por hogar por debajo de 2.000 €/mes no permiten ya acceder al mercado de vivienda libre. Esto significa que aproximadamente el 62 % de los hogares de Eivissa podrían ser potenciales demandantes de vivienda protegida, porcentaje similar a otros municipios y comunidades autónomas.

Así mismo, cabe afirmar que casi el 20 % de los hogares (ingresos por debajo de 1.000 €/mes) no pueden acceder ni siquiera al régimen de vivienda protegida ni de venta ni de alquiler y, por tanto, esta demanda debería ser satisfecha por promociones de vivienda pública u otros instrumentos de política social (ayudas, subvenciones, etc.)

### **13.3 Determinaciones del Plan General sobre el acceso a la vivienda**

El Plan General da respuesta al diagnóstico anterior sobre el problema de la vivienda en el municipio evaluando y justificando sus determinaciones relativas a las necesidades sociales de acceso a la vivienda, articulándola en los siguientes aspectos:

- a) Estimación de las necesidades cuantitativas y de localización de suelo residencial y vivienda, en relación con el medio ambiente urbano en que se insertan, con estimación de las necesidades de vivienda social de acuerdo con las características socioeconómicas de la población.
- b) Análisis de las posibles localizaciones alternativas de las reservas para construir viviendas de protección pública, atendiendo los objetivos de evitar la concentración excesiva de viviendas de este tipo y de favorecer la cohesión social, impidiendo la segregación espacial de los ciudadanos por razón de su nivel de renta
- c) Estudio de posibilidades de recalificar solares urbanos para destinarlos a vivienda protegida (o de rehabilitar edificaciones existentes para destinarlas a este tipo de viviendas).
- d) Determinación de las reservas mínimas obligatorias de acuerdo con el artículo 41.e LOUS y cuantificación de la totalidad de las reservas previstas para construir viviendas de protección pública y sus modalidades correspondientes.
- e) Mecanismos previstos para obtener suelo para la construcción de vivienda protegida promovida por iniciativa pública aprovechando a estos efectos la ejecución de las actuaciones urbanísticas previstas.
- f) Previsión de las necesidades de viviendas dotacionales públicas, en su caso, con indicación de los colectivos a los cuales se dirigen, estableciendo las calificaciones y las reservas adecuadas.
- g) Previsión de equipamientos comunitarios de acuerdo con las necesidades de nuevas viviendas y de la adecuación del emplazamiento y de los usos previstos para estos equipamientos.

### 13.3.1 El carácter estructural de la previsión de vivienda protegida

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

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

### 13.3.2 Calificación del suelo con destino a vivienda protegida

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

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

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

### 13.3.3 Estimación de las necesidades de vivienda

Para la estimación de las futuras necesidades de vivienda se puede partir de la población -que son los que hoy tienen entre 10 y 25 años- y considerar que en este grupo poblacional se encontrará representada toda la casuística de la comunidad residente en el municipio. Los grupos de edades que serán demandantes de vivienda en los próximos 15 años -los que hoy tienen entre 10 y 25 años- representan un total de **6.874 personas**, de acuerdo con la 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
<b>Totales:</b>	<b>49.975</b>	<b>25.264</b>	<b>24.711</b>

*Estructura poblacional actual en Eivissa (2015).*

Asumiendo que la formación de nuevos hogares, sin hijos, se hará en una proporción de 1,8 personas por vivienda -ratio que tiene en cuenta las emancipaciones y la formación de familias monoparentales-, las necesidades endógenas de nuevas viviendas se pueden estimar en unas **3.820 viviendas principales nuevas** en los próximos 15 años (= 6.874/1,8), equivalentes a 7,6 viviendas principales por cada 1.000 residentes actuales.

Como se ha visto más arriba, el 62 % de los hogares del municipio son potenciales demandantes de vivienda protegida. Extrapolando este porcentaje a los nuevos hogares que se necesitarán (3.820) -en el bien supuesto de que los nuevos hogares repetirán la estructura de ingresos actual-, resultan unas necesidades de unas 2.370 viviendas protegidas nuevas para los próximos 15 años.

Entre ellas habría que computar unas 750 viviendas de promoción pública para el escalón menos favorecido de la escala social.

#### 13.3.4 Cuantificación de las viviendas protegidas previstas en el Plan

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

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

El coste de la vivienda en el municipio se ha convertido en un problema reconocible de difícil control por parte de las administraciones a la vista del predominante carácter privado de las promociones residenciales. El precio de la vivienda junto a la moderación salarial está afectando negativamente a los efectos de adquirir una vivienda en propiedad. La brecha existente entre el precio y los salarios (enfatiizándose en este municipio), así como la carestía en el municipio de un mercado de vivienda en alquiler, así como a una excesiva proliferación de alquileres irregulares turísticos, está provocando incluso la falta de profesionales en los distintos ámbitos laborales, públicos y privados que ven el acceder a la vivienda en alquiler como un problema relevante para desarrollar su actividad profesional.

El mercado de la vivienda - entendida ésta como un derecho constitucional - debe someterse al control urbanístico en sus dos modalidades: venta y alquiler. Precisamente, esta segunda modalidad por la que, ahora, aboga la legislación autonómica, debe cumplir su función social y constitucional; debe traducirse en la "obligación" de garantizar el régimen de alquiler para necesidades temporales e intervenir en la mejora de los estándares de calidad de la vivienda de alquiler, teniendo el municipio de Eivissa la capacidad de destinar las viviendas reservadas con un tipo de protección pública, en un mismo porcentaje, tanto para régimen de alquiler como de venta. Se apuesta por una intervención en el mercado de la vivienda de alquiler, dentro de las reservas mencionadas, estableciéndose al menos un **50%**. Consecuentemente, de todas las viviendas protegidas anteriores, se planifica destinar a alquiler unas 817.

CUADRO RESUMEN DE ACTUACIONES RESIDENCIALES: VIVIENDAS PROTEGIDAS

	TIPO DE ACTUACIÓN ÁMBITO	USO RESIDENCIAL NUEVAS VIVIENDAS			CESIÓN APROVECHAMIENTO LUCRATIVO RESIDENCIAL			RESERVA OBLIGATORIA VIVIENDA PROTEGIDA			PROGRAMACIÓN CUATRIENIO			PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS PROTEGIDAS DE RESERVA OBLIGATORIA			PROGRAMACIÓN DE VIVIENDAS MUNICIPALES				
		m2	m2c	nº máx.	%	m2c	nº	%	m2c	nº	1º	2º	F.P.	1º	2º	F.P.	VIV. LIBRES INICIALES	1º	2º	F.P.	VIV. LIBRES 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. EIVISSA CENTRE	5.077	14.479	122	100,0%	14.479	122	0,0%	0	0	I			0	0	0	122	122	0	0	0
	17 U.A. BESORA	3.255	2.930	25	15,0%	439	4	30,0%	879	8		II		0	8	0	3	0	3	0	0
	18 U.A. SA JOVERIA	17.703	28.325	221	15,0%	4.249	34	30,0%	8.497	67	I			67	0	0	24	24	0	0	0
	20 U.A. ALT-RETIR	374	774	12	100,0%	774	12	100,0%	774	12	I			12	0	0	0	0	0	0	0
	21 U.A. CAN SANT	17.171	22.757	185	15,0%	3.414	28	30,0%	6.827	56		II		0	56	0	20	0	20	0	0
	22 U.A. SA PUNTA	1.263	1.516	12	20,0%	303	3	30,0%	455	4		II		0	4	0	2	0	2	0	0
	23 U.A. SABASSA ROJA	3.155	3.786	31	15,0%	568	5	30,0%	1.136	10		II		0	10	0	4	0	4	0	0
	24 U.A. TALAMANCA	4.987	4.488	45	20,0%	898	9	30,0%	1.346	14	I			14	0	0	6	6	0	0	0
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANO	187.527	266.564	1.866	19,6%	52.291	412	22,1%	59.043	448											
ACT. TR. SUELO URBANIZABLE	31 P.P. SECTOR 12 EST	15.874	37.394	532	100,0%	37.394	532	100,0%	37.394	532	I			532	0	0	0	0	0	0	0
	32 P.P. SECTOR 12 OEST	77.197	40.134	354	15,0%	6.020	54	30,0%	12.040	107		II		0	107	0	38	0	38	0	0
	33 P.P. SECTOR CAS MUT	37.893	17.390	86	15,0%	2.608	13	0,0%	0	0		II		0	0	0	13	0	13	0	0
	SUBTOTAL RESIDENCIAL EN SUELO URBANIZABLE	130.964	94.917	972	48,5%	46.022	599	52,1%	49.434	639											
	SUBTOTAL RESIDENCIAL : (URBANO + URBANIZABLE)	318.491	361.481	2.838	27,2%	98.314	1.011	30,0%	108.477	1.087											
	51 U.A. ES POU SANT	5.157	5.159	51							I			0	0	0	0	0	0	0	0
	53 U.A. XALOC	8.009	12.975	110				32,0%	4.152	36	I			36	0	0	0	0	0	0	0
	54 U.A. SANT FRANCESC	5.960	9.238	91							I			0	0	0	0	0	0	0	0
	56 U.A. CAN RAFAEL	2.056	1.195	12								II		0	0	0	0	0	0	0	0
	SUBTOTAL REORDENACIÓN Y COMPLECIÓN URBANIZACIÓN	21.182	28.567	264						36											
	TOTAL ACTUACIONES :	339.673	390.048	3.102						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			

Esta cantidad de viviendas protegidas, no obstante, no es capaz de cubrir la totalidad de las necesidades evaluadas (2.370), sino sólo el 68 %. Por ello la única opción del Plan General reside en incrementar la reserva mínima obligatoria y/o calificar solares residenciales vacíos para tal fin.

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

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

### **13.4 Medidas de la ordenación urbana con impacto sobre la cuestión del género y los colectivos sociales**

La valoración del impacto social y de género del Plan comprende, entre otras, las siguientes aspectos:

- 1º. La justificación de la coherencia de la ordenación propuesta con las necesidades detectadas de las mujeres y los hombres y de otros colectivos en lo que se refiere especialmente a los parámetros de accesibilidad, movilidad, seguridad y uso del tejido urbano, teniendo en cuenta particularmente las necesidades de las personas que llevan a cabo tareas de cuidado y gestión doméstica, así como las que reciben esta atención.
- 2º. Medidas o determinaciones previstas en el plan que contribuyan al desarrollo de los objetivos de igualdad de oportunidades entre las mujeres y los hombres, así como entre los diversos grupos sociales.
- 3º. Previsión de cómo incidirá la ordenación propuesta sobre la situación originaria de mujeres y hombres y de otros colectivos.

Por lo que respecta a la valoración del impacto social y de género del Plan y en relación a los contenidos de un Plan General, en el municipio de Eivissano han sido detectadas problemáticas que requieran una intervención específica desde la Revisión del PGOU, toda vez que, desde el punto de vista de la planificación urbana y la regulación urbanística, la problemática habitualmente asociada a colectivos sociales más vulnerables es extensible al resto de la población.

El urbanismo como disciplina profesional no hace distinciones entre la población. Ello no obsta para que en el proceso de redacción del planeamiento sea preciso incorporar una visión inclusiva y justa, dando visibilidad, recogiendo y valorando la experiencia y voz de las mujeres y otros colectivos potencialmente vulnerables o discriminados (personas mayores, inmigrantes, minusválidos, personas afectadas por exclusión social, etc.).



En este sentido, desde el Plan General, se busca garantizar la accesibilidad, la movilidad, la seguridad y el uso del tejido urbano, procurando:

- \* identificar vulnerabilidades sociales
- \* identificar las necesidades de la vida cotidiana
- \* garantizar derechos
- \* aplicar la transversalidad de género
- \* evitar todo tipo de discriminación
- \* concebir los espacios libres públicos como puntos de reunión
- \* concebir los equipamientos públicos como centros de actividad vecinal
- \* facilitar el uso de los servicios urbanos
- \* desarrollar los objetivos de igualdad de oportunidades entre los ciudadanos, así como entre los diversos grupos sociales

#### **13.4.1 El derecho al realojo**

Las personas residentes en los ámbitos sujetos a alguna actuación urbanística están protegidas por la legislación urbanística de manera que deben ser realojadas por los promotores de las actuaciones correspondientes. Este proceso está tutelado en todo momento por el Ayuntamiento -en tanto que administración actuante-, por lo que tienen garantizado su derecho a la vivienda.

#### **13.4.2 Las zonas verdes públicas**

El nivel de iluminación nocturna cumple con la normativa sectorial y procura evitar que haya sitios oscuros donde las personas vulnerables ni ningún otro ciudadano puedan sufrir inseguridad.

Las nuevas plazas o zonas verdes públicas deberán ubicarse en intersecciones de las calles, y al menos el 50% de su perímetro deberá estar limitado por viales públicos. Los espacios públicos deberán ser fácilmente controlables visualmente desde su perímetro y accesibles desde el viario. El Ayuntamiento podrá exigir que estén vallados para preservar su conservación y garantizar así la seguridad nocturna.

Respecto a las medidas relativas a los espacios libres públicos, hay que mencionar:

- Cubrir las demandas y los estándares de los espacios libres y zonas verdes
- Completar la dotación de zonas verdes públicas, tanto a nivel de barrio como a nivel municipal
- Reconsideración de los espacios libres públicos, no sólo para hacerlos de mejor calidad urbana, sino para garantizar la seguridad y el control social de su uso.

#### **13.4.3 Los equipamientos de la ciudad**

Los colectivos más vulnerables tienen acceso a los equipamientos públicos existentes en el municipio en pie de igualdad con cualquier otro ciudadano. El nivel de dotaciones es adecuado a la población servida, incluyendo a los colectivos citados.

Respecto a las medidas relativas a los equipamientos públicos, cabe destacar:

- Cubrir las demandas y los estándares de los distintos equipamientos
- Localizar los equipamientos buscando la proximidad del usuario
- Reutilización de edificios singulares, valor arquitectónico y/o histórico para equipamientos
- Fomentar la utilización de las instalaciones escolares fuera del horario escolar para cubrir demandas de barrio
- Utilizar los nuevos equipamientos como focos de las nuevas centralidades urbanas

#### **13.4.4 Oferta de puestos de trabajo para la población residente**

Hay que destacar que en 2011, el número de puestos de trabajo localizados en Ibiza (23.915) era ligeramente superior -alrededor de un 10%- al total de la población ocupada residente (21.135) y, por tanto, en términos de equilibrio, el municipio disponía de una oferta de puestos de trabajo superior al de su población residente ocupada.

#### **13.4.5 Medidas de ordenación urbana del Plan General para favorecer la integración social**

La Revisión del Plan General dispone una serie de medidas de ordenación urbana encaminadas a eliminar las posibles barreras sociales de cualquier tipo. Para ello opera sobre los huecos del planeamiento y apuesta por la compacidad de la trama urbana.

Un aspecto importante es la reestructuración de los grandes ejes de la trama urbana para convertirlos en las nuevas avenidas en que se ha de transformar la antigua E-10. Como complemento de esta medida, se busca implementar calles más anchas donde quepan aceras más holgadas, pues son los dominios peatonales amplios y cómodos la mejor y más clara expresión de la accesibilidad universal.

La regulación de la complementariedad de los distintos usos urbanísticos es la base para garantizar una convivencia social. En este sentido se complementa con la implementación de sendas herramientas normativas como son la zonificación del término municipal para regular tanto la contaminación luminosa del medio nocturno como la contaminación sonora.

Entre las medidas de carácter social más relevantes se encuentran la dotación de zonas verdes públicas y equipamientos.

#### **13.4.6 Medidas adoptadas para facilitar la movilidad y accesibilidad**

La accesibilidad universal es uno de los principios rectores del diseño del espacio urbano en el Plan General. A tal fin se aplica la normativa de eliminación de barreras arquitectónicas y urbanísticas y adaptar la movilidad urbana a este principio.

La estrategia de movilidad municipal busca facilitar que todos los ciudadanos puedan acceder a todas las partes públicas de la ciudad. En esta línea tiene un lugar especial ampliar y mejorar el transporte público tanto insular como local, tomando con nodo la estación de autobuses y las estaciones marítimas.

La compleción de la interconexión física entre los barrios es una tarea que cabe ultimar en pro de la accesibilidad y movilidad universal: eliminar la barrera que significa el actual estado de las avenidas (E-10), prolongar la calle d'Es Jondal hasta la Avenida de la Pau, completar la trama viaria de Ca n'Escandell, completar la calle Al Sabini, etc.

Otras medidas propuestas por el Plan General en este campo son:

**Aparcamientos**

Creación de plazas de aparcamiento próximos al casco consolidado como soporte al Plan de Peatonalización extensivo propuesto para residentes y de rotación. Reserva de aparcamientos para minusválidos.

**Peatonalización del centro**

Recuperación para los peatones del espacio viario para la mejora de la calidad ambiental del centro urbano y por extensión al resto de la ciudad.

**Red peatonal de itinerarios**

Creación, en suelo rústico, de sendas que completen las ya existentes y los caminos rurales y que conecten los diferentes ámbitos de la ciudad con la red peatonal urbana. Reservas para implantar carriles bici en las calles más anchas.

**Avenidas de Sant Josep / La Pau / Sant Joan**

Transformación del Primer Cinturón (E-10) en avenida urbana. Creación de plazas de aparcamiento en línea, intersecciones mediante glorietas y pasos semaforizados. Integración de un carril bici.

**Paseo marítimo costero**

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

Eivissa, Febrero de 2018.  
Por el Equipo Redactor,

**Ángel García de Jalón Lastra**  
arquitecto  
(Doc aprob inicialmente)

**Fco. José Salmerón Díaz**  
arquitecto  
(Doc aprob provisionalmente)