

- De la Conselleria de Foment;
- Un representant de la Direcció General d'Arquitectura i Habitatge.

Secretari: serà un tècnic designat/da pel president de la Comissió.

Article 4.- Convocatòria.

Convocatòria de la Comissió Interdepartamental de Serveis Socials.

a) La Comissió serà convocada pel seu president/a a nivell de polítics, de tècnics o a nivell de polítics i tècnics.

b) La Comissió es reunirà en sessió ordinària amb caràcter preceptiu cada tres mesos.

c) El president/a pot convocar sessió extraordinària sempre que ho consideri pertinent o quan ho sol·licitin la meitat més un dels seus membres.

d) Les convocatòries de la Comissió s'han d'efectuar pels mitjans més idonis que garanteixin la recepció amb l'antelació deguda, que serà de 8 dies com a mínim per a les sessions ordinàries i de 3 per a les extraordinàries.

e) La convocatòria ha d'indicar el dia, hora i lloc de la reunió, així com l'ordre del dia.

Article 5.- Ordre del dia.

L'ordre del dia ha d'incloure aquells assumptes que determini el president/a per iniciativa pròpia o a proposta dels components de la Comissió.

Ha de recollir un punt previ relatiu a l'aprovació, si així pertoca, de l'acta corresponent de la sessió anterior.

Disposició final

La consellera de Presidència adoptarà les disposicions necessàries per a desenvolupar i aplicar millor el que disposa aquest Decret.

Palma, 21 de maig de 1997

EL PRESIDENT

Jaume Matas i Palou

La consellera de Presidència

M. Rosa Estarás i Ferragut

— o —

CONSELLERIA DE MEDI AMBIENT, ORDENACIÓ DEL TERRITORI I LITORAL

Núm. 11598

Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les illes d'Eivissa i Formentera.

La Llei 8/1987, d'1 d'Abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, al seu capítol V, article 20 i següents, preveu la possibilitat d'elaboració pel Govern Balear de plans sectorials, amb l'àmbit mínim d'una illa.

Com a conseqüència d'això, i d'acord amb la regulació que estableix l'abans esmentada norma legal, per a l'elaboració dels plans directors sectorials, la Conselleria de Turisme, vista la necessitat de disposar d'un Pla que ordeni i reguli el sector turístic a fi d'adequar-lo a les necessitats reals de l'oferta i demanda existent, va procedir a efectuar els estudis previs i elaboració del Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears, en l'àmbit de les illes d'Eivissa i Formentera, que previs els tràmits preceptius va ser aprovat inicialment per la Comissió de Política Territorial amb data 19 d'abril de 1996.

Una vegada seguits tots els tràmits legals, l'esmentada Comissió de Política Territorial va aprovar provisionalment el dia 13 de març de 1997, el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears, en l'àmbit de les illes d'Eivissa i Formentera que, en compliment del que disposa en l'article 24.1.d) de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les Illes Balears, l'esmentat Pla, amb l'acord de la Comissió de Política Territorial, serà elevat al Consell de Govern per a la seva aprovació definitiva mitjançant Decret.

Per això, i a proposta dels consellers de Turisme i de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral, i havent-ho considerat el Consell de Govern en la sessió de dia 14 de març de 1997,

DECRET

Article únic

S'aprova definitivament el Pla Director d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes Balears, àmbit de les illes d'Eivissa i Formentera.

Disposició final primera

Es faculta el conseller de Turisme i el conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral perquè, en l'àmbit de les seves competències, dictin les disposicions que estimin oportunes per desenvolupar el present Decret.

Disposició final segona

Aquest decret entrarà en vigor l'endemà d'haver-se publicat al *Butlletí Oficial de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears*.

Sant Francesc de Formentera, 14 de març de 1997

EL PRESIDENT

Jaume Matas i Palou

El conseller de Turisme

José María González Orta

El conseller de Medi Ambient, Ordenació del Territori i Litoral

Bartolomé Reus Beltrán

PLA D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA DE LES ILLES BALEARS

ILLES D'EIVISSA I FORMENTERA

DOCUMENTACIÓ DE CARÀCTER GENERAL

MEMÒRIA

NORMES GENERALS

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIONS

MEMÒRIA

INTRODUCCIÓ

DOCUMENTACIÓ

CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL PLA

ACOMPLIMENT DELS CRITERIS GENERALS DEL POOT DE LES ILLES BALEARS

1 INTRODUCCIÓ

1 El Pla d'ordenació de l'oferta turística de les illes Balears en l'àmbit territorial de les illes d'Eivissa i Formentera, d'ara endavant POOT, és un pla director sectorial dels que preveu el capítol 5 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears que, perquè no estan aprovades les directrius d'ordenació territorial i en aplicació del que preveu la disposició transitòria única de la Llei 8/1987, es regeix pels criteris aprovats pel Parlament de les Illes Balears en data 23 de febrer de 1989.

2 Aquesta Memòria es refereix al document del Pla que ha estat elaborat per la Conselleria de Turisme per sotmetre'l a l'aprovació inicial de la Comissió de Política Territorial i al consegüent tràmit d'informació pública que estableix l'article 24 de l'esmentada Llei 8/1988.

3 Consta, a més d'aquesta introducció, de tres apartats, el contingut dels quals es resumeix a continuació:

a) L'apartat Documentació exposa la documentació gràfica i escrita, de caràcter general, i referent a cada una de les zones turístiques condiderades de què consta el Pla.

b) L'apartat Característiques generals del Pla en conté un resum pel que fa a l'ordenació territorial de les zones turístiques, a la pròpia regulació i a l'ordenació de les característiques dels establiments que constitueixen l'oferta d'allotjament turístic.

c) Per acabar, en l'apartat Acompliment dels criteris del Pla director sectorial de l'oferta turística de les illes Balears, s'hi conté una justificació d'aquest compliment i se'n reproduceix el contingut de cada un per, a continuació, exposar de manera breu la norma o la determinació del Pla en

què es basen el contingut i, en alguns casos, els criteris seguits per a l'acompliment.

2 DOCUMENTACIÓ

1 El POOT consta de la documentació de caràcter general següent, és a dir, referida a tot l'àmbit d'aplicació: Memòria, Normes Generals i Estudi econòmic i financer i Programa d'actuacions del Pla.

Annex al document de la Memòria s'inclou com a documentació gràfica un Pla director, en el qual es grafien, de manera indicativa, l'àmbit de la totalitat de les zones definides com a turístiques per l'article 6 de les Normes generals i l'àmbit de les zones protegides per les determinacions de la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears, atesa la incidència especial en la plasmació dels criteris parlamentaris sobre fragmentació de l'ordenació del litoral.

2 El POOT consta, a més, d'una documentació específica per a cada una de les zones turístiques abans esmentades, en la qual es contenen les determinacions del Pla que són d'aplicació exclusiva en aquesta i que inclou, a més de la delimitació precisa dels territoris adscrits a la zona, un resum de la fase d'informació i anàlisi i la normativa que resulta d'aplicació a aquesta i que conforma les determinacions particulars.

Annex a les determinacions particulars s'inclouen un pla o plans a escala 1:5 000, en els quals, amb caràcter indicatiu, es grafien l'àmbit de la zona i els límits d'àrees protegides per la Llei 1/1991, abans esmentada, que es troben en l'entorn immediat de cada una.

3 CARACTERÍSTIQUES GENERALS DEL PLA

1 El POOT regula les característiques bàsiques a les quals haurà d'ajustar-se l'oferta d'allotjament turístic en la totalitat de l'àmbit territorial d'aplicació i, en les zones del litoral de l'illa que es defineixen pel Pla com a zones turístiques, a compleix el mandat parlamentari plasmat en els criteris pels quals es regeix, i estableix pautes d'ordenació per a l'entorn urbà i no urbà que conforma el suport territorial de l'activitat turística. Per acabar, combinant determinacions relatives a ambdós aspectes, el Pla estableix les condicions en què hauran d'efectuar-se les operacions de reconversió de l'oferta obsoleta i les operacions d'intercanvi que possibilitin l'esponjament de les zones turístiques saturades.

2 Per a la regulació de l'oferta d'allotjament turístic hotelier i extrahotelier, el Pla estableix una ordenació amb dos graus diferents de detall, segons que es tracti de regular l'oferta que s'ha d'emplaçar en les zones turístiques, cas en què la relació de característiques determinades per normativa és exhaustiva, o de regular l'oferta que s'ha d'emplaçar a la resta del territori de l'illa, en què la regulació normativa és més oberta.

3 Pel que fa a la normativa general de l'activitat, és a dir, la que s'estableix per a la totalitat d'establiments d'allotjament turístic que es pretén instal·lar a l'illa, el Pla, en primer lloc, determina la necessitat d'obtenció de l'autorització prèvia de l'establiment i regula les condicions de la tramitació administrativa d'aquesta, que deriven directament del que es disposa en la Llei 7/1988, d'1 de juny, de mesures transitòries d'ordenació dels establiments hotelers i allotjaments turístics, la validesa dels quals ha resultat suficientment demostrada.

En segon lloc, el Pla estableix certes característiques tipològiques dels edificis en els quals s'hagi de fer l'activitat d'allotjament: *ratio* turística, és a dir, superfície mínima de solar per plaça turística, alçada i volum de l'edifici i algunes determinacions de l'ordenació de la parcel·la en què l'edifici ha d'estar situat: aparcaments, piscines i zones enjardinades.

Per últim, el Pla regula les condicions per a l'atorgament de les declaracions d'interès social dels establiments d'allotjament que es pretenguin situar en sòl no urbanitzable i exclou de l'àmbit d'ordenació, ja que disposa d'una regulació específica, l'oferta que s'acull al que es disposa en el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les illes Balears.

4 Quant a la regulació dels establiments que es pretenguin instal·lar en els terrenys que pertanyen a alguna de les zones turístiques, el Pla estableix, a més de les esmentades abans, una sèrie de mesures addicionals sobre tipologia dels edificis: superfície mínima de parcel·la, coeficient màxim

d'edificabilitat i volum màxim per edifici, com també limitacions a la categoria turística dels establiments.

Se situïn en zona turística o fora, el Pla preveu la possibilitat d'obertura d'establiments d'allotjament de característiques alternatives a les que resulten majoritàries en la tipologia i, a aquest efecte, exclou de l'aplicació dels paràmetres fixats, tant amb caràcter general com amb caràcter particular per a cada zona, els establiments que es pretenen situar en els barris tradicionals, en edificis protegits pel valor arquitectònic i, per últim, els que corresponen a les característiques d'hoteles de ciutat.

5 Com s'ha assenyalat abans, en les zones del litoral que el Pla defineix com a específicament turístiques, a més de la regulació de les característiques de l'oferta d'allotjament turístic, el POOT estableix una sèrie de criteris d'ordenació de l'entorn urbà i no urbà que afecten tant determinacions de planificació territorial com la regulació de les característiques de la tipologia dels edificis no específicament destinats a albergar l'ús d'allotjament turístic.

6 Pel que fa a determinacions relatives a l'ordenació del territori que conforma l'entorn immediat de les zones, el Pla estableix, en primer lloc, unes limitacions quant al volum d'aquestes, fonamentalment basades en la magnitud de sòl actualment destinat pel planejament urbanístic a suportar un desenvolupament de tipus urbà. Aquestes limitacions de volum deixaran de regir únicament quan el terreny que es pretén incorporar a la zona es destini a funcions de reequipament o estigui relacionat amb el procés d'esponjament del teixit existent mitjançant una operació d'intercanvi d'aprofitament.

En aquesta mateixa escala d'ordenació territorial, per a cada zona, el Pla determina, com a densitat de població màxima del sòl en el qual el procés de desenvolupament urbà ha assolit un determinat estadi, la determinada pel planejament urbanístic vigent, i reitera, a l'efecte del control adient d'aquest paràmetre, la necessitat d'adaptació al que disposa el Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de capacitats de població dels instruments de planejament general i sectorial. Per als sòls en els quals encara no s'ha adquirit el dret a urbanitzar, el Pla estableix com a límit màxim de densitat 60 hab./ha o la que determini el planejament urbanístic si aquesta és menor.

El Pla determina la necessitat que els instruments de planejament generals que ordenen les zones turístiques determinin clarament les zones amb ús global residencial o d'allotjament turístic i que en aquestes zones resulti prohibida la implantació d'usos distorsionants del seu caràcter. Així mateix, elimina la possibilitat de definició de qualificacions urbanístiques que admetin com a compatibles ambdós usos detallats i imposa la necessitat de definir-se per un o per l'altre.

7 Llevat de les excepcions limitades que representen les zones que conformen un continu urbà, el Pla determina que l'entorn immediat de cada una de les zones, l'àmbit del qual ja s'ha concretat en virtut del que s'ha exposat abans, estarà consituït per dos tipus especials de sòl no urbanitzable: les zones limítrofes de protecció costanera i les àrees de protecció posterior.

Les zones limítrofes de protecció costanera tenen per finalitat constituir els espais de separació entre zones que estableix el mandat parlamentari i coincideixen, en la gran majoria, amb zones protegides per la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears. En els casos que no és així, les determinacions particulars de les zones de què es tracti estableixen amb precisió l'àmbit adscrit a aquesta qualificació.

Les àrees de protecció posterior, per altra part, constitueixen uns terrenys en els quals el Pla estableix una sèrie de cauteles per evitar la implantació d'usos que puguin resultar perjudicials per a l'activitat turística de la zona.

8 El POOT determina per a cada zona una sèrie d'estàndards d'equipament que hauran de ser respectats pel planejament urbanístic; defineix les característiques mínimes de les xarxes d'infraestructura que s'han d'implantar en els nous desenvolupaments urbanístics que es plantegin a les zones i determina l'obligació d'assenyalar, pel planejament, les àrees en les quals, fins que no se'n completi la infraestructura, no podran autoritzar-s'hi nous usos d'allotjament turístic. Acomplint un criteri parlamentari, el Pla estableix la necessitat que les adaptacions del planejament general al POOT plantegin les mesures de correcció del dèficit de superfície de platja que resulti de l'aplicació del que disposa l'instrument de planejament sectorial que ordeni el litoral i, quan no se'n tingui, de l'índex

que supletòriament s'assenyala.

Per últim, el Pla regula les característiques bàsiques de les edificacions aïllades d'ús residencial, que generalment constituïran l'entorn urbà dels edificis d'allotjament turístic; defineix un criteri general d'assimilació entre ambdós i assenyala els paràmetres de parcel·la, aprofitament i volum dels edificis que considera més adequats a cada una de les zones turístiques.

9 El Pla, amb la combinació de determinacions relatives a a paràmetres urbanístics d'aplicació i a ratios turístiques exigides, estableix les condicions per al desenvolupament de les actuacions d'actualització de l'oferta i d'esponjament de les zones turístiques mitjançant la definició i la regulació d'operacions d'intercanvi d'aprofitament i reconversió.

Les operacions d'intercanvi d'aprofitament estan fonamentalment adreçades a l'obtenció de terrenys dotacionals, prioritàriament espais lliures públics, en les àrees congestionades de les zones turístiques i es basen en l'intercanvi, degudament primacial, de places turístiques entre les parcel·les de les primeres línies en què se situïn edificis d'allotjament que hagin quedat obsolets i les parcel·les aptes per a ús d'allotjament turístic qualificades com a zones de reserva i dotacionals. La regulació no exclou la possibilitat que, en casos correctament justificats, puguin emprendre's, per l'òrgan gestor del Pla, operacions d'intercanvi d'aprofitament en les quals l'edifici obsolet no estigui destinat a ús d'allotjament turístic.

Les operacions de reconversió no exclouen la finalitat anterior i estan fonamentalment adreçades a aconseguir la posada al dia del parc de places d'allotjament turístic mitjançant la instrumentació d'una sèrie de mesures que donin incentius, bàsicament, a l'actuació dels agents del sector. Així, per a cada un dels tipus d'operacions que poden plantejar-se respecte dels edificis obsolets, s'articulen unes mesures que fomenten les accions que es consideren més adequades per a una millor ordenació de les zones -la demolició, amb o sense nova construcció,- i s'estableixen una sèrie de cauteles respecte de les operacions de canvi d'ús, amb renovació o remodelació d'edificis existents, amb la restricció del que es considera que han de ser solament plantejaments aïllats.

Per últim, el Pla defineix les àrees de reconversió preferents, assenyala els objectius bàsics del planejament de reforma interior que haurà de formular-se en aquestes i determina l'obligació per part de les adaptacions al POOT de definir detalladament els àmbits que hauran de ser objecte d'aquest planejament.

10 La part dispositiva dedicada a la gestió del Pla determina la composició de l'òrgan gestor del POOT, n'assenyala les funcions bàsiques i estableix la possibilitat de realitzar, a través d'empresa pública de la CAIB, la gestió dels patrimonis públics de sòl que puguin veure's involucrats en operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió. Defineix, per últim, els criteris per al finançament del Pla mitjançant aportacions de les administracions involucrades i d'altres fórmules de participació pública o privada.

4 ACOMPLIMENT DELS CRITERIS GENERALS DEL PLA D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA DE LES ILLES BALEARS.

1 Amb relació als criteris aprovats pel Parlament de les Illes Balears, en sessió de dia 23 de febrer de 1989, a continuació es reproduïx el contingut de cada un, seguit d'un comentari en el qual s'assenyalen, de forma esquemàtica i no excloent, la norma o les determinacions del Pla més directament relacionades amb el contingut de cada un, com també, en certs casos, els criteris adoptats per a l'acompliment.

2 El contingut del criteri 1 és el següent:

El turisme, motor principal de la nostra economia, haurà de ser tingut en compte expressament en qualsevol planejament territorial que es dugui a terme: urbanístic, infraestructural, d'equipament o de serveis.

En compliment d'aquest criteri, el Pla incorpora tot una regulació normativa d'acompliment obligat pels instruments de planejament urbanístics, que bàsicament es conté en els articles del 7 al 19 de les Normes generals i en els apartats 2 i 3 de les disposicions particulars de cada zona turística, que s'estableix des del plantejament del territori com a suport bàsic de l'activitat turística, amb l'objectiu fonamental de millorar la qualitat del producte turístic.

L'Estudi econòmic i financer i el programa d'actuacions reflecteixen, així mateix, una sèrie d'actuacions d'infraestructura, equipaments i serveis, a fi que es tinguin en compte en els instruments de planificació sectorial corresponents.

3 El contingut del criteri 2 és el següent:

El fet turístic ha produït un canvi important en les antigues tendències de la població, que es reflecteix en una ocupació creixent de la costa i en un despoblament i desactivació progressius dels nuclis i les zones d'interior. Com a conseqüència d'aquest procés, és necessari impedir una excessiva urbanització de la costa i adoptar mesures de revitalització de l'interior. Amb aquesta finalitat, el Pla establirà els criteris per poder determinar quins són els municipis d'interès preferent en els quals es puguin situar establiments d'oferta turística alternativa i qualificar, en tot cas, com a tals, els no costaners de l'interior de Mallorca.

Respecte del primer objectiu que fixa aquest criteri, evitar l'excessiu desenvolupament costaner, el Pla estableix, per una banda, un límit clar a la transformació contínua de territoris annexos a les zones turístiques del litoral de l'illa mitjançant processos de desenvolupament urbanístic, límit que ve fonamentalment determinat pel contingut de l'article 10 de les Normes generals i pel corresponent desenvolupament en l'apartat 2.1 de les determinacions particulars. En segon lloc, l'establiment de les zones limítrofes de protecció costanera que determina l'article 14 de les Normes generals garanteix que, en cap cas, els petits desenvolupaments que es permeten per a reequipament o esponjament de les zones turístiques no podran representar la urbanització de més terrenys rústics limítrofs amb la costa.

Respecte del segon objectiu, establiment de mesures que fomentin la revitalització de l'interior de les illes, té poc sentit en el cas de les illes d'Eivissa i Formentera, en les quals l'escala del territori ha permès el manteniment del nexe d'unió de cada nucli interior amb les zones turístiques corresponents. En qualsevol cas, les activitats turístiques que s'hi hagin de desenvolupar en l'interior es regularan d'acord amb el que es disposa específicament en el Decret 62/1995 o per la regulació específica que s'ha de desenvolupar sobre l'oferta turística alternativa, a l'efecte de la qual el Pla estableix les mesures de salvaguarda adients en els articles 18.6 i 19 de les Normes generals.

4 El contingut del criteri 3 és el següent:

Freqüentment, aquest procés de litoralització, duu la conseqüència que les urbanitzacions costaneres s'articulen funcionalment més cap a les contigües d'altres termes municipals, que cap al nucli primitiu i capçalera del seu propi terme, situat normalment a l'interior. Això aconsella, i en ocasions obliga, que el planejament, l'execució i la gestió de certs infraestructures (viàries, de sanejament...), serveis (correus, transport...) i equipaments (sanitaris, docents...), s'estructurin d'acord amb els instruments supramunicipals o que, almenys, els municipals es coordinin més profundament.

En compliment d'aquest criteri, la fase d'informació i anàlisi de cada una de les zones turístiques, que són la base de les determinacions que respecte de l'ordenació d'aquestes es contenen en la part normativa del Pla, s'ha realitzat de manera territorialitzada sense tenir en compte els límits administratius que conflueixen en les dues zones turístiques de l'illa d'Eivissa que engloben més d'un terme municipal.

No obstant això, el convenciment que l'efectivitat i l'operativitat del Pla milloraran substancialment si s'adapten les determinacions normatives a l'àmbit administratiu en què es desenvolupa l'activitat urbanística, han dut a dividir les zones afectades en subzones coincidents amb la part d'aquestes adscrites a un únic terme municipal i, mantenint una unitat bàsica en l'establiment dels criteris d'ordenació, concretar les determinacions particulars per a cada una d'aquestes.

El contingut del criteri 4 és el següent:

La pressió urbanitzadora sobre la costa i sobre els paratges amb valors paisatgístics més elevats, juntament amb l'escassetat de sòl públic a les nostres illes (les últimes de l'Estat amb relació a aquesta dotació) demanen amb urgència una política d'increment del patrimoni públic del sòl. A aquest efecte, el Pla haurà de determinar les característiques i quantificar

la necessitat de sòl públic en les diferents zones, perquè el Govern Balear en planifiqui les inversions necessàries.

El plantejament d'aquesta política d'obtenció de sòl públic, des de la necessitat de protecció de les zones del litoral encara no desenvolupades i dels paratges amb valors paisatgístics destacats, s'ha vist clarament superat per l'entrada en vigor de la Llei de costes i, fonamentalment, la Llei 1/1991, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears, que encara no vigia quan es va aprovar aquest criteri.

El Pla opta, doncs, per enfocar la política d'obtenció de sòl públic que ha de desenvolupar el Govern, en el marc de l'activitat que regula, a la consecució d'objectius relacionats amb l'esponjament dels teixits urbans i la redotació i el reequipament de les zones turístiques.

Amb aquesta finalitat, el Pla preveu la utilització de patrimonis públics de sòl per al desenvolupament de les actuacions abans esmentades (articles 15.1, 21 i 24.4 de les Normes generals), conscient de l'obligada inclusió d'aquestes actuacions dins de programes d'inversió de definició anuals, estableix en l'article 15.3 de les Normes generals un mecanisme de desenvolupament d'actuacions puntuals que permet fer flexible la presa de decisions pel que fa a això.

6 El contingut del **criteri 5** és el següent:

Serà criteri limitatiu per a qualsevol creixement de l'oferta turística, la situació real de les dotacions necessàries, tant d'aigua, infraestructures, equipaments, serveis o de sòl públic que es fixi.

L'acompliment del que estableix aquest criteri es preveu en els apartats 1 i 3 de l'article 11 de les Normes generals del Pla.

7 El contingut del **criteri 6** és el següent:

Els territoris costaners de cada illa es dividiran en zones i subzones, classificades segons els diferents nivells determinats per criteris concrets i d'acord amb la població afectada. Per a cada nivell, i en funció de la capacitat d'acollida, es determinaran els paràmetres o dotacions obligatoris perquè pugui ser autoritzat un establiment turístic nou. També s'assenyalaran els paràmetres aconsellables i que puguin convertir-se en obligatoris, d'acord amb els termes que fixarà el Pla d'ordenació de l'oferta turística.

L'execució del que disposa aquest criteri es preveu en l'article 6 i en l'apartat 1.1 Qualificació de la zona, de les disposicions particulars de cada una de les zones.

D'acord amb la qualificació de nivell assignada, s'han determinat, per a cada nivell, una sèrie de requisits quant a superfícies dotacionals que s'hauran d'exigir als establiments d'allotjament turístic.

Atesa l'escala territorial en què ens movem i l'homogeneïtzació de característiques que s'ha detectat, aquests requeriments es plantegen -en aquesta fase de tramitació del Pla- d'una manera estandarditzada per a cada nivell, de manera que, com a conseqüència de les al·legacions i els suggeriments que s'hi aportin en el decurs de la tramitació del Pla, puguin ser convenientment adaptats a les característiques específiques de les zones.

8 El contingut del **criteri 7** és el següent:

A l'efecte d'establir els estàndards de qualitat que puguin aplicar-se a les diferents zones i subzones turístiques, s'hauran de fixar quatre nivells en funció de les característiques de cada una i s'hauran de determinar els nivells estàndards de qualitat i quantitat d'equipament que li corresponguin en funció de qualitat de l'oferta existent o que es pretengui potenciar.

Ja s'ha fet referència en l'apartat anterior a la classificació en nivells de les zones turístiques, per la qual cosa només cal assenyalar que els nivells d'equipament i el caràcter d'aquests es determinen en l'article 12 de les Normes generals i en els apartats 1.1 Qualificació de la zona i 2.3 o 2.4, segons la zona, reserves dotacionals, de les determinacions particulars corresponents.

9 El contingut del **criteri 8** és el següent:

Dotacions de platges. Constitueixen el recurs bàsic de la nostra oferta, l'índex d'ocupació de la platja constituirà un límit al creixement de l'oferta turística. El criteri d'ocupació s'haurà de fixar utilitzant una superfície mínima de platja per usuari, de tal manera que en les zones on les platges han assolit un grau d'utilització intensiu, per poder ampliar-ne l'oferta, hauran de disposar d'instal·lacions supletòries que puguin desviar usuaris d'aquestes.

En compliment del que disposa aquest criteri, l'article 13 de les Normes generals assenyala l'obligatorietat d'avaluació del paràmetre d'ocupació de platja i d'adopció de mesures correctores d'un índex excessiu d'ocupació.

Atès que la concreció de l'índex d'ocupació per usuari és més pròpia dels instruments específics d'ordenació del litoral que es formulen en desenvolupament de la legislació estatal i autonòmica corresponent, deixa a aquests instruments la fixació definitiva d'aquest índex i determina, això no obstant, com a supletori, el de 7.50 metres/usuari.

10 El contingut del **criteri 9** és el següent:

Infraestructura. Les dotacions d'infraestructura s'hauran de concretar en els mínims següents: aigua potable, clavegueram, depuració d'aigües residuals, enllumenat públic, accessos rodats i per als vianants pavimentats, infraestructura de comunicacions per cable i eliminació de residus sòlids. La verificació del compliment estricta serà un imperatiu per a qualsevol creixement de l'oferta.

El compliment del que determina aquest criteri es conté en l'article 11 de les Normes generals del Pla.

11 El contingut del **criteri 10** és el següent:

Equipaments. El criteri per a la determinació dels equipaments mínims de cada nivell va tant en funció de la població resident com de la no resident i de la qualitat de la zona. Els equipaments que s'hauran de considerar obligatoris són: sanitaris, assistencials, esportius, comercials, cultural-recreatius, zones verdes públiques i equipament esportiu, el qual es desglossarà en turístic privat i públic. També s'hi haurà d'indicar una pauta sobre camps de golf.

Reiterar que ja s'ha fet referència abans al tema dels nivells i de la reserva d'equipaments, per la qual cosa cal assenyalar tan sols que la determinació en les disposicions i els apartats anteriorment esmentats, de les reserves necessàries per als equipaments esportius d'ús públic i de zones verdes públiques es fa de manera diferenciada per a cada un, mentre que la reserva de la resta d'equipaments es fa de manera global sota la denominació comuna d'equipaments complementaris.

La reserva d'equipament esportiu privat s'assenyala en l'article 18.1 i en l'apartat 3.1 de les disposicions particulars de cada zona i, en les zones que s'ha considerat adient, l'apartat **propostes** de les disposicions particulars corresponents assenyala si es creu adequada la instal·lació d'un camp de golf en l'àmbit d'influència de la zona.

12 El contingut del **criteri 11** és el següent:

Serveis. Igualment, el criteri per a la determinació dels serveis mínims obligatoris de cada nivell serà tant en funció de la població resident com de la no resident i de la qualitat de la zona, la qual, en tot cas, haurà de disposar dels següents: recollida i tractament de residus sòlids; servei contra incendis, amb solució individual o mancomunada; policia, vigilància o serveis de seguretat; senyalització informativa; transports públics i informació turística.

En la fase d'informació i anàlisi de cada zona s'inclou un apartat específic destinat a l'examen dels serveis existents en aquesta, de la qual es dedueix que el nivell de dotació de les diferents zones és molt similar i, per descomptat, superior als mínims establerts, sens dubte, pel fet que en el decurs del temps transcorregut des que es va aprovar el criteri, els programes d'actuació de caràcter sectorial han incidit especialment en el nivell de prestació de serveis de les zones de les illes d'Eivissa i Formentera que aquest POOT preveu.

Per altra part, en el transcurs de la tramitació del Pla s'ha posat

reiteradament de manifest que no sembla adient establir una diferenciació bàsica entre nivells de dotació de serveis segons el nivell de la zona de què es tracti, sinó que la procedència bastant homogènia del turisme que ens visita aconsella més bé estandarditzar el nivell de prestació de serveis al nivell de què el turista disposa en el seu país de procedència.

Atès tot això, es considera que el nivell de serveis directament relacionats amb la dotació d'instal·lacions d'infraestructura queda plenament satisfet amb els requeriments del Pla respecte d'aquestes i que, quant a la resta de serveis, els programes específics d'actuació en cada sector que estan en marxa, garanteixen plenament la consecució del nivell mínim establert abans.

En qualsevol cas, l'apartat 3 de l'article 12 de les Normes generals assenyala l'obligatorietat de corregir les deficiències puntuals respecte del nivell mínim de dotació de serveis que s'hagués produït amb posterioritat a la tramitació del Pla.

13 El contingut del **criteri 12** és el següent:

El Pla haurà d'assenyalar les zones de reconversió prioritàries de manera que s'impulsin els projectes de reconversió integrada d'aquestes, mitjançant actuacions públiques, privades o mixtes i que principalment incideixin en la creació de la infraestructura necessària, dotació de zones verdes i espais públics i ordenació i regeneració de les platges, com també en la modernització dels establiments d'allotjament turístic.

En compliment del que disposa aquest criteri, l'article 22 de les Normes generals defineix les àrees de reconversió prioritàries.

14 El contingut del **criteri 13** és el següent:

Sòl públic. Ja que la nostra Comunitat és absolutament deficitària en aquest tipus de sòl, es fixaran uns criteris per obtenir-ne, a més de les zones verdes obligades en el planejament urbanístic. Es pretén la consecució de sòl públic no urbanitzable com a reserva natural costanera, amb la finalitat de protegir les zones d'interès ecològic o paisatgístic i segmentar i alternar les actuacions sobre la franja costanera de manera que s'hi produeixin discontinuïtats.

Aquest criteri torna a incidir en una qüestió de patrimoni públic del sòl, a la qual abans ja s'ha fet esment, per la qual cosa, cal assenyalar tan sols que la consecució de la discontinuïtat en el desenvolupament urbanístic del litoral està encomanada a les zones limítrofes de protecció costanera que es regulen en l'article 14 de les Normes generals i en l'apartat 2.2 de les Determinacions particulars.

15 El contingut del **criteri 14** és el següent:

Per millorar la qualitat de l'oferta turística i com a conseqüència de la qualitat del turisme que ens visita, el Govern Balear preveu que:

a) El Pla donarà un tractament diferenciat als establiments hotelers que vulguin instal·lar-se en nuclis urbans tradicionals, lluny dels corrents turístics de vacances i amb exigències diferents a aquests.

El compliment del que determina aquest apartat es preveu en l'apartat 5 de l'article 18 de les Normes generals.

b) El Pla haurà de determinar, per a les construccions d'allotjament turístic de nova planta i les ampliacions de les existents en cada zona o subzona, les superfícies mínimes de solar per places i les dotacions necessàries establertes en l'apartat 5.

El compliment del que disposa aquest apartat es preveu en els apartats 1, 2, 3 i 4 de l'article 18 de les Normes generals i en l'apartat 3.1 de les disposicions particulars de cada una de les zones i subzones.

c) Dictarà les disposicions necessàries per, en el marc del Pla de modernització i equipament dels allotjaments turístics i a través de la Inspecció Tècnica d'Hotels i Apartaments, donar incentius a la reconversió de les instal·lacions existents, modernitzar-les en la classificació i categoria que actualment tenen i elevar-la si escau.

En compliment del que disposa aquest apartat, els articles 20 i 21 de les Normes generals estableixen mecanismes de foment de la reconversió, que preveuen tant les actuacions privades dels agents del sector com les actuacions amb participació de les administracions públiques implicades.

d) Acordarà, si s'escau, categories mínimes per a establiments de nova planta a determinades zones de l'illa.

El compliment del que determina aquest apartat es preveu en l'apartat 3.1 de les disposicions particulars de cada una de les zones turístiques.

16 El contingut del **criteri 15** és el següent:

Dins del marc de l'ordenament jurídic vigent, es revisaran, a la CAIB, els plans de promoció turística i d'ordenació urbana dels centres d'interès turístic nacional, s'hi aplicaran els estàndards de qualitat esmentats i els fixaran uns planejaments més restrictius, respectuosos amb els valors naturals i d'acord amb la realitat turística de cada illa.

El contingut d'aquest criteri no té sentit en el cas de les illes d'Eivissa i Formentera, atès que no hi ha cap centre turístic d'interès nacional.

17 El contingut del **criteri 16** és el següent:

Hauran d'afavorir-se les formes de turisme alternatiu o no convencional que, a més de millorar l'excessiva estacionalitat, procuren la vitalització de les zones interiors, fomenten l'ocupació de la població rural i resulten atractives per als turistes que cerquen més contacte amb una naturalesa poc alterada i amb unes manifestacions culturals dels nostres pobles (turisme rural, gastronòmic, esportiu...).

En compliment del que disposa aquest criteri, el Pla preveu un tractament específic per a les zones de l'illa a les quals s'ha fet referència abans. I, atès que aquest tipus de turisme alternatiu ja ha estat objecte de regulació específica, en remet la regulació al contingut d'aquesta.

18 El contingut del **criteri 17** és el següent:

La declaració d'interès social per a instal·lacions turístiques en sòl no urbanitzable o urbanitzable no programat, únicament es podrà acordar quan, a més de demostrar-se'n la conveniència i la necessitat de situar-se en aquest tipus de sòl, es prevegi que seran de molta qualitat o que s'emmarquin en altres ofertes diversificades o necessàries en la zona de què es tracti i es comprovi, amb el corresponent estudi d'avaluació d'impacte ambiental, que no són perjudicials per a l'entorn, sense que l'ús que es pretén canviar en sigui el factor decisiu.

El compliment del que determina aquest criteri es preveu en l'article 19 de les Normes generals del Pla.

19 El contingut del **criteri 18** és el següent:

En el planejament urbanístic on es preveuen zones turístico-hoteleres o d'apartaments turístics, a més d'indicar la dimensió mínima dels solars, s'exigiran els estàndards d'infraestructura, equipaments, serveis o sòl públic prevists en el Pla d'ordenació de l'oferta i se n'establirà amb claredat el caràcter públic o privat.

El compliment del que disposa aquest criteri es preveu en els articles 11, 12 i 18 de les Normes generals i en el corresponent desenvolupament en les determinacions particulars de cada zona.

20 El contingut del **criteri 19** és el següent:

En les futures aprovacions de planejaments urbanístics per la Comissió Provincial d'Urbanisme i pel que fa referència a solars, n'han de quedar clars els usos segons siguin allotjaments turístics o simplement residencials no destinats a l'explotació turística. Per a les edificacions destinades a construccions turístiques o grups d'apartaments o habitatges no turístics, haurà de recollir-se un màxim de volumetria coherent amb l'aplicació dels paràmetres que per a cada zona o subzona marqui el futur Pla

d'ordenació de l'oferta turística.

El compliment del que disposa aquest article es preveu en els articles 9 i 18 del Pla i el desenvolupament corresponent en els apartats 3.1 i 3.2 de les determinacions particulars de cada zona turística.

21 El contingut del **criteri 20** és el següent:

Amb el reconeixement de la importància del turisme de masses des del punt de vista econòmic, s'ha de reconèixer, igualment, que, per la pròpia limitació de recursos de les nostres illes i la fragilitat, aquest turisme massiu representa un perill de degradació del nostre entorn i un consum excessiu d'aquests recursos. Per això, es recolliran en el Pla les mesures polítiques i administratives que afavoreixin una prudent, però decidida, evolució cap a un turisme de més qualitat cultural i econòmica, de manera que es dedueixi una limitació al creixement simplement quantitatiu.

El contingut del criteri coincideix plenament amb els principis de l'enfocament conceptual del Pla, per la qual cosa només cal assenyalar que el conjunt de les determinacions d'aquest són mesures encaminades a la consecució de l'evolució que el criteri preconitza.

22 El contingut del **criteri 21** és el següent:

D'acord amb l'article 21.G de la Llei d'ordenació territorial, s'hi inclourà un estudi econòmic i financer per poder afrontar les ineludibles necessitats de millorar els establiments, equipaments, serveis i infraestructura turística generals de les Balears, amb la imputació dels costos a cada un dels agents inversors. Igualment, com a conseqüència d'aquest estudi econòmic i financer i d'acord amb l'article 22, apartat h, de la Llei d'ordenació territorial, s'hi haurà d'incloure un programa d'actuacions que s'haurà de tenir en compte en l'elaboració de les successives lleis de pressuposts de la Comunitat Autònoma. Els programes esmentats d'actuació i d'estudi econòmic i financer hauran de ser revisats, com a màxim, cada cinc anys.

L'Estudi econòmic i financer i el Programa d'actuacions s'inclouen com a document diferenciat dins de la Documentació general del Pla. Les condicions de revisió d'ambdós documents es determinen en l'apartat 1 de l'article 25 de les Normes generals.

23 El contingut del criteri 22 és el següent:

Cada dos anys, el Govern presentarà al Parlament, d'acord amb el que disposa l'article 172 del Reglament de la Cambra, una memòria relativa a l'aplicació del Pla d'ordenació de l'oferta turística de les illes Balears.

L'acompliment d'aquest requisit es determina en l'apartat 1 de l'article 25 de les Normes generals.

24 El contingut del **criteri 23** és el següent:

El Pla haurà d'arbitrar els mecanismes adequats perquè la modificació i la revisió puguin dur-se a terme, a més de per iniciativa del Govern, per la de qualsevol dels consells insulars i haurà d'establir, en aquest cas, les fórmules de participació d'aquests en la seva elaboració.

El compliment del que determina el criteri es preveu en els apartats 2 i 3 de l'article 25 de les Normes generals.

25 El contingut del **criteri 24** és el següent:

El Pla d'ordenació de l'oferta turística de les illes Balears inclourà un programa de turisme cultural, amb la finalitat de concretar els objectius de l'anomenat turisme alternatiu.

L'acompliment del que disposa aquest criteri es conté en el document específic del Pla elaborat a aquest efecte.

NORMES GENERALS

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

ORDENACIÓ DE LES ZONES TURÍSTIQUES ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

D'ALTRES DISPOSICIONS

DISPOSICIONS DE CARÀCTER GENERAL

Article 1 Caràcter del Pla

El Pla d'ordenació de l'oferta turística, d'ara endavant POOT, constitueix un pla director sectorial dels que preveu el capítol 5 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears, i desenvolupa els criteris generals aprovats pel Parlament de les Illes Balears en sessió de dia 23 de febrer de 1989.

Article 2 Vinculació del planejament municipal

1 D'acord amb el que estableix l'article 23.3 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears, les determinacions del POOT seran vinculants per als instruments de planejament generals municipals: plans generals i normes subsidiàries i complementàries de planejament, en les condicions que es concreten a continuació:

2 Les determinacions del POOT seran d'aplicació a la totalitat dels sòls ordenats, excepte les característiques de l'edificació que s'estableixen en l'article 9, apartat 2, i article 18, apartats 1.b, 2.a, 2.c i 2.d, que només seran de compliment obligat per a les actuacions que es realitzin en:

a) Els terrenys que, classificats en la data d'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar, no disposin de pla parcial definitivament aprovat.

b) Els terrenys que, classificats en la data d'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbanitzable no programat, no disposin de programa d'actuació urbanística i pla parcial definitivament aprovats.

c) Els terrenys en els quals, després de la instrucció de l'expedient adient, s'hagi declarat formalment la pèrdua del dret a urbanitzar-hi.

3 Les determinacions a què fa referència l'apartat anterior tindran el caràcter d'orientatives en la resta dels casos i les adaptacions del planejament general al POOT podran establir-ne, de manera justificada, altres característiques diferents de l'edificació.

Article 3 Finalitat del Pla

1 La finalitat essencial del POOT és l'ordenació de les activitats que tinguin incidència en l'oferta turística, enteses com a tals, l'activitat bàsica de l'allotjament i les que, relacionades amb les infraestructures, serveis i equipaments de caràcter urbà, conformen l'entorn en què es desenvolupa aquesta.

2 Aquesta ordenació s'efectua des del reconeixement de la necessitat de preservació del medi ambient i de la planificació integral del territori com a elements determinants per a la consecució d'una oferta turística qualificada i diversificada.

3 No són objecte d'ordenació les activitats que, sota la denominació comuna d'oferta complementària, estan regulades per la normativa i els plans sectorials específics.

Article 4 Objectius del Pla

Són els objectius del POOT:

a) El reconeixement exprés del turisme com a motor principal de l'economia de les illes. A aquest efecte, haurà de ser necessàriament pres en consideració en qualsevol planejament territorial o de caràcter sectorial que es dugui a terme: urbanístic, infraestructural, d'equipaments o de serveis.

b) La millora de l'oferta turística actual, amb el foment de la progressiva

implantació d'altres alternatives no basades en paràmetres purament quantitius.

c) La fixació dels criteris quantitius que han de determinar la capacitat d'acollida de les zones turístiques, segons els recursos i la qualitat desitjables, amb la consideració especial de la densitat de població.

d) L'establiment dels criteris qualitius interns propis d'una oferta turística actualitzada.

e) El foment de les mesures que ajudin en l'equilibri territorial, que impedeixin una excessiva urbanització de la costa i que revitalitzin l'interior de l'illa.

f) La prognosi dels criteris de saturació que hauran de ser considerats com a limitatius, o orientatius, si s'escau, per a qualsevol creixement de l'oferta turística, agafant la base de la situació real d'infraestructures, equipaments i serveis de cada zona.

g) El foment de la renovació de les places d'allotjament turístic obsoletes.

h) Evitar la urbanització contínua del litoral a través de la reserva de franges de sòl no urbanitzable que segmenti i alterni les actuacions sobre la costa.

Article 5 Àmbit d'aplicació i contingut

1 El POOT és d'aplicació a la totalitat de les illes d'Eivissa i Formentera, àmbit territorial en què s'estableixen dos règims normatius diferents, un per a les zones que defineix turístiques i un altre per a la resta del territori que ordena.

2 Respecte de les zones turístiques, el POOT estableix criteris d'ordenació urbanística, fixa les condicions de l'oferta d'allotjament i regula les característiques bàsiques de les futures edificacions destinades a usos turístics o residencials.

3 En la resta de l'àmbit d'aplicació, el POOT ordena les característiques generals de l'oferta d'allotjament turístic, defineix un règim cautelar per a les àrees sotmeses a ordenació per altres figures d'ordenació previstes en la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears, i estableix mesures de foment per a la implantació de l'oferta turística alternativa.

4 El POOT s'articula en unes Normes generals, que defineixen el marc bàsic per a la regulació de les zones turístiques i contenen la resta de disposicions del Pla, i en unes determinacions particulars, que contenen la regulació específica de cada una de les zones turístiques.

5 Quan una zona turística forma part de dos municipis, s'ha subdividit subzones, segons que els terrenys pertanyin a un o altre municipi, a l'efecte de la regulació normativa mitjançant la determinació particular respectiva. La subdivisió en subzones s'ha efectuat, així mateix, en les zones en què s'ha detectat un excessiu grau d'heterogeneïtat de l'oferta, una evident discontinuïtat territorial enfront d'una unitat d'imatge de l'oferta.

6 El contingut de cada determinació particular s'haurà de concretar en l'adaptació al POOT de l'instrument de planejament general de cada una de les zones turístiques, que haurà de formular-se en els terminis assenyalats en la disposició addicional primera.

Article 6 Zones turístiques

1 A l'efecte d'aquest Pla es consideren zones turístiques les següents:

ILLA D'EIVISSA

1 EIVISSA Des de Cap Martinet fins a la Sal Rossa

- 1.1 Subzona casc antic i Passeig Marítim d'Eivissa.
- 1.2 Subzona Platja d'en Bossa. T.M. Eivissa.
- 1.3 Subzona de Talamanca.
- 1.4 Subzona Cap Martinet. T.M. de Sta. Eulàlia.

1.5 Subzona Platja d'en Bossa, T.M de Sant Josep.

2 ES CUBELLS Porroig i es Cubells

3 SANT JOSEP Des de Cala Carbó fins a ses Roques Males

4 BADIA DE SANT ANTONI Des des Penyal fins a cala Salada

4.1 Subzona t.m. de Sant Josep.

4.2 Subzona Sant Antoni Sud.

4.3 Subzona Sant Antoni Nucli.

4.4 Subzona Sant Antoni Nord.

5 PORT DE SANT MIQUEL Na Xamena i el port de Sant Miquel

6 PORTINATX Portinatx

7 CALA SANT VICENÇ Des des Clot des Llamp fins a la cala de Sant Vicenç

8 ES FIGUERAL Es Figueral

9 CALA LLENYA Cala Mastella i Cala Llenya

10 SANTA EULÀLIA Es Canar, s'Argamassa, punta Blanca, Santa Eulàlia, La Siesta

11 CALA LLONGA Cala Llonga, Roca Llisa

ILLA DE FORMENTERA

1 ES PUJOLS Des de sa Roqueta fins a punta Prima

2 MIGJORN Es Caló i nuclis de la platja de Migjorn

2.1 Subzona es Caló i Maryland.

2.2 Subzona Ca Marí.

3 CALA SAONA Nucli de Cala Saona

2 L'àmbit precís de cada zona turística es defineix en les determinacions particulars corresponents i, de manera indicativa, en la documentació gràfica del Pla.

ORDENACIÓ DE LES ZONES TURÍSTIQUES

Article 7 Regulació de les densitats

1 Per al conjunt dels terrenys classificats pel planejament vigent en l'aprovació del POOT com a sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per urbanitzar, amb el pla parcial definitivament aprovat, les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals mantindran, com a màxim, la densitat de la població prevista en aquest planejament.

Amb aquesta finalitat, les adaptacions dels instruments de planejament general al POOT s'hauran d'ajustar al que disposa el Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de capacitats de població dels instruments de planejament generals i sectorials.

2 Per al conjunt dels terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat o apte per urbanitzar i sòl urbanitzable no programat que no disposin de pla parcial aprovat, les adaptacions al POOT dels instruments de planejament general fixaran com a densitat global màxima la xifra que resulti inferior d'entre les següents: 60 hab./ha o la densitat fixada pel planejament general vigent en l'aprovació del POOT.

Fins que no s'aprovi l'adaptació, el límit de 60 hab./ha que s'estableix en el paràgraf anterior serà d'aplicació en cada sector que sigui objecte de planejament parcial.

Article 8 Regulació dels usos

1 Excepte per a les àrees en què el planejament justifiqui l'existència d'un model interrelacionat d'usos, les característiques del qual es vulguin mantenir, els instruments de planejament general, ja que assignen els usos globals, delimitaran, sempre que sigui possible, les zones aptes per als usos turístics o residencials.

La normativa reguladora dels usos haurà de determinar els que es consideraran incompatibles, pel caràcter molest i pertorbador, amb la globalitat de les zones turístiques i residencials, als quals atorgarà una qualificació específica i en prohibirà la implantació en aquestes zones.

2 Els instruments de planejament, ja que assignen uns usos detallats, hauran d'aclarir taxativament si en una parcel·la és possible la implantació d'un ús d'allotjament turístic o d'un ús residencial no destinat a explotació turística i no s'admet la possibilitat que es puguin implantar indistintament un o l'altre. Amb aquesta finalitat, no podran definir-se qualificacions que determinin com a admissibles ambdós usos: hauran de determinar admissible un ús i declarar prohibit l'altre.

Article 9 Característiques de les edificacions residencials

1 Amb caràcter general, l'ordenació de les zones residencials limítrofes amb les zones d'ús turístic haurà d'oïr a criteris similars al de les primeres pel que fa a tipologies, volumetria i aprofitament.

2 Les determinacions particulars defineixen les característiques generals de les futures edificacions destinades a ús residencial mitjançant la determinació dels paràmetres següents:

a) Parcel·la mínima per a edificacions destinades a habitatges unifamiliars, la qual no podrà ser inferior a 800 m².

b) Parcel·la mínima per a edificacions destinades a habitatge plurifamiliar, la qual no podrà ser inferior a 1000 m².

c) Índex d'intensitat de l'ús residencial en zones d'habitatge plurifamiliar, el qual no serà inferior a 1 habitatge/125 m².

d) Coeficient d'edificabilitat neta, que no podrà superar els 0.60 m²/m² per a habitatges unifamiliars i 1.00 m²/m² per a edificis d'habitatge plurifamiliar.

e) Volum màxim edificable, sobre rasant, per a cada edifici aïllat, el qual no podrà superar els 3.000 m³ per als habitatges unifamiliars i els 8 000 m³ per als edificis destinats a habitatge plurifamiliar.

f) Alçada màxima de l'edificació, la qual no podrà ser superior a PB+1P en els casos d'habitatge unifamiliar o a PB+2P per a les edificacions d'habitatge plurifamiliar.

g) Reserva de places d'aparcament, amb una previsió mínima d'una plaça d'aparcament per unitat d'habitatge.

3 Els paràmetres definits en l'apartat anterior no seran d'aplicació quan el planejament urbanístic vigent en començar a vigir el POOT determini uns paràmetres més restrictius, els quals prevaldran en aquest cas i hauran de ser respectats per les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals.

Article 10 Volum i característiques de les zones turístiques

1 Les determinacions particulars limiten el creixement i les característiques de la superfície urbanitzada a cada zona turística, amb les finalitats següents:

a) Evitar la creació d'un continu urbà al llarg del litoral mitjançant la creació de les zones limítrofes de protecció costanera.

b) Limitar el volum global de les zones per fer més òptima la relació entre recursos i demanda.

c) Corregir, sempre que sigui possible, les divergències entre les

densitats previstes inicialment en els instruments de planejament municipals i les assolides de fet com a conseqüència del procés d'urbanització.

2 Les limitacions a què fa referència l'apartat anterior es concreten mitjançant l'establiment de l'àmbit físic i la superfície màxima del sòl, que podrà ser classificat pel planejament urbanístic com a sòl urbà i urbanitzable.

L'àmbit físic assenyalat només podrà ser alterat quan s'opti per modificar la situació d'algun sòl classificat urbanitzable o apte per urbanitzar, modificació que, en cap cas, no podrà representar l'increment de la superfície total així classificada.

La superfície màxima establerta només podrà ser incrementada amb la superfície de sòl correponent, si s'escau, a la zona de reserva i dotacional.

Article 11 Dotacions d'infraestructura

1 Les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals hauran de concretar, per a tot el seu àmbit, les característiques de les infraestructures de serveis adequades a la tipologia d'edificació que en cada zona permeten i hauran d'assenyalar clarament quines zones disposen d'un nivell adequat d'infraestructura de serveis i quines no.

2 En qualsevol cas, les dotacions mínimes d'infraestructura en els desenvolupaments urbanístics futurs, seran les següents:

a) Pavimentació de calçades, aparcaments, voravies, xarxes per a vianants i espais lliures.

b) Xarxes de distribució d'aigua potable, irrigació i contra incendis.

c) Xarxa separativa de clavegueram; les aigües residuals hauran d'abocar finalment a una EDAR.

d) Xarxa subterrània de distribució d'energia elèctrica.

e) Xarxa subterrània d'enllumenat públic.

f) Jardineria en el sistema d'espais lliures.

g) Xarxa telefònica subterrània i/o de serveis per cable.

3 S'haurà de denegar, fins que no es garanteixi la solució de la insuficiència, l'autorització de qualsevol construcció que representi un increment del nombre d'allotjaments turístics que es pretengui situar en una zona que no disposi del nivell adequat d'infraestructura.

Article 12 Equipaments i serveis

1 Les determinacions particulars fixen, amb caràcter de mínimes i segons les categories de les zones, les reserves d'equipament que s'han de preveure en les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals.

2 Aquestes reserves d'equipament es concreten en la fixació dels estàndards següents:

a) Metres quadrats per habitant per al sistema de parcs públics i zones verdes.

b) Metres quadrats per habitant per a zones esportives d'ús públic.

c) Metres quadrats per habitant per als equipaments complementaris: cultural-recreatius, assistencials, sanitaris, comercials..., establerts en funció de les mancances específiques de cada zona.

3 Quan la fase d'informació de les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals detecti una inadequada dotació dels serveis següents: recollida de fems, bombers, policia, informació turística i transport públic, hauran d'incloure en el programa d'actuació les mesures necessàries per a la correcció.

Article 13 Mesures correctores de l'ocupació de les platges

1 Les adaptacions al POOT dels instruments de planejament municipals hauran de preveure les mesures correctores o les instal·lacions alternatives necessàries per corregir, si s'escau, un índex excessiu d'ocupació de les platges.

2 Per a l'estimació d'aquest índex, la superfície mínima adequada d'ocupació de platja per usuari serà la que determini l'instrument corresponent d'ordenació del litoral.

Fins a l'aprovació definitiva d'aquest instrument, la superfície mínima d'ocupació de platja serà de 7.50 m²/usuari.

Article 14 Zones limítrofes de protecció costanera

1 Les zones turístiques hauran de disposar d'unes zones limítrofes de protecció costanera constituïdes per terrenys no susceptibles de ser urbanitzats, situats entre els límits laterals de cada zona que, a manera de falca de separació entre aquestes, impediran la formació d'una línia d'edificació contínua en el litoral.

2 Les zones limítrofes de protecció costanera hauran de comprendre una franja a partir de la línia de costa i paral·lela a aquesta, d'una amplària mínima de 1 000 m, o la màxima que resulti en certes àrees de l'illa de Formentera, que afectarà els terrenys que s'assenyalen en l'apartat corresponent de cada una de les determinacions particulars.

3 Els terrenys qualificats així hauran de mantenir la condició de sòl no urbanitzable i estaran sotmesos, a més d'a les limitacions establertes pel planejament i, si escau, per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears, a les mateixes restriccions d'usos que es defineixen per a les àrees de protecció posterior.

4 En les zones i subzones que procedeixen de la segmentació d'una àrea turística contínua, en les quals les característiques de desenvolupament urbà impedeixen la implantació de les zones limítrofes, el planejament urbanístic haurà de procurar que la funció assignada a aquestes s'efectuï mitjançant la previsió d'espais lliures de caràcter urbà.

Article 15 Zona de reserva i dotacional

1 Les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals qualificaran com a zona de reserva i dotacional la superfície de sòl que, de manera justificada, estableixin en cada cas.

Els terrenys qualificats d'aquesta manera únicament podran qualificar-se com a zona d'equipaments o d'ús turístic i hauran de destinar-se, exclusivament, als fins següents:

a) En el primer supòsit, corregir els dèficits dotacionals de la zona i aportar sòl per a la implantació d'elements d'embelliment i d'enllaç de la trama urbana.

b) En el segon supòsit, aportar-hi sòl per a les operacions d'intercanvi d'aprofitament que es preveuen en els articles 20 i 21 d'aquestes Normes.

2 La zona de reserva i dotacional s'haurà de situar preferentment en el sòl ja classificat d'urbà o urbanitzable, excepte en el cas d'impossibilitat material, justificat adequadament, en el qual podrà situar-se de manera contigua a aquest mitjançant la reclassificació adient. Aquesta darrera opció serà, així mateix, factible, quan es pretenguin qualificar com a tal zona, terrenys que pertanyen a un patrimoni públic del sòl.

3 Amb independència de les zones de reserva i dotacionals establertes per l'adaptació al POOT dels instruments de planejament generals, es podrà, en qualsevol moment, i mitjançant la modificació adient del planejament, incorporar a aquesta zona els terrenys que, procedents d'un patrimoni públic del sòl, siguin destinats per l'òrgan gestor del POOT a una operació puntual d'intercanvi o de redotació de les que es preveuen en l'apartat 1.

4 Quan les disposicions particulars assenyalen que la zona de reserva i dotacional ha de situar-se en sòl ja classificat urbà o urbanitzable només podrà optar-se per la reclassificació de terrenys en els casos que es

preveuen en l'apartat anterior.

Article 16 Àrea de protecció posterior

1 Cada zona turística disposarà, en els límits que no confronten amb les zones limítrofes de protecció costanera, d'una àrea de protecció posterior que consisteix en una superfície de sòl no urbanitzable, en la qual no podran autoritzar-s'hi els usos que puguin afectar negativament l'activitat turística de la zona.

Amb la finalitat de valorar aquesta afecció serà preceptiu l'informe previ de la Conselleria de Turisme per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat en el sòl no urbanitzable inclòs en aquesta àrea de protecció.

2 L'àrea de protecció posterior haurà de comprendre una franja a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per urbanitzar, els límits i l'amplària de la qual s'establiran, en cada cas, i en funció de les característiques de la zona, en les respectives adaptacions del planejament general al POOT.

Els límits de l'àrea podran ser modificats per a l'emplaçament, si s'escau, de terrenys qualificats com a zona de reserva i dotacional.

3 Amb caràcter general, l'amplària de l'àrea de protecció posterior no podrà ser inferior a 500 m, excepte quan aquesta magnitud produeixi un encobriment amb l'àrea de protecció corresponent a una altra zona o quan condueixi a una interferència amb un nucli urbà no inclòs en zona turística i la seva àrea de desenvolupament possible; ambdós aspectes hauran de ser convenientment justificats a la Comissió Insular d'Urbanisme.

Fins a l'adaptació al POOT, l'àrea de protecció posterior tindrà, supletòriament, les amplàries mínimes que fixa l'apartat anterior, comptades a partir dels límits de la zona.

ORDENACIÓ DELS ESTABLIMENTS D'ALLOTJAMENT TURÍSTIC

Article 17 Condicions generals

1 Per a l'atorgament de les llicències d'obres d'edificacions de nova planta i per a ampliacions d'establiments d'allotjament turístic, hotels o extrahotelers, com també per a canvi d'ús d'edificacions per destinar-les a aquests fins, serà necessària, en els termes que determina l'article 3.3 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme.

Seran nul·les de ple dret les llicències per a les activitats esmentades abans que siguin atorgades, o obtingudes, per silenci administratiu positiu, sense l'autorització prèvia o que contravinguin les condicions d'aquesta.

2 El còmput del nombre de places per a les quals se sol·liciti autorització s'haurà d'efectuar de la manera següent:

a) Per als establiments d'allotjament extrahoteler, dues places per estudi projectat i tres places per apartament d'un dormitori, a més de dues places més per a cada dormitori que es projecti.

b) Per als establiments hotelers i similars, dues places per habitació i se'n poden computar fins al 10 % del total de les habitacions de què disposi com a individuals. Les habitacions amb saleta s'hauran de computar com a dues places per cada bany de què disposin.

3 La superfície de sòl que, per al compliment de la superfície mínima de solar per plaça, figuri en el projecte i en l'escriptura del solar, i d'acord amb la qual s'atorgui l'autorització, quedarà exclusivament adscrita a aquest ús turístic i no podrà contenir més instal·lacions o construccions que les estrictament lligades a l'explotació turística que es pretengui, segons les normes que l'ordenen.

4 La utilització del solar afectat per a una finalitat diferent a la que es preveu en el projecte autoritzat donarà lloc a la revocació de l'autorització concedida, després de la instrucció prèvia de l'expedient adient, amb audiència de la persona interessada.

5 Fora de l'àmbit de les zones turístiques definides en aquest Pla,

només podran autoritzar-se els establiments d'oferta alternativa que es preveuen en els apartats 6b i 6d de l'article 18 i en l'article 19 d'aquestes Normes generals.

Article 18 Establiments en sòl urbà o urbanitzable

1 Els establiments d'allotjament turístic futurs, com també les ampliacions dels ja existents, hauran d'acomplir, amb caràcter general, els paràmetres següents:

a) Superfície mínima de solar per plaça, *ratio* turística, que, com a mínim, serà de 60 m²/plaça.

b) Alçada màxima de l'edificació, la qual no podrà ser superior a planta baixa i tres plantes, PB+3P.

c) La Longitud de façana de cada edifici, s'haurà de poder inscriure dins d'un cercle de 60 m. de diàmetre poguent-se permetre connexions puntuals entre edificis amb tancaments transparents en planta baixa.

d) Percentatge d'ocupació màxima del solar, el qual no podrà ocupar més del 40% del total.

e) La superfície mínima d'aparcament per plaça turística, que en cap cas no podrà ser inferior a 3 m² per plaça, inclosa la part proporcional d'accessos i carrils de circulació, a més, s'haurà de destinar la resta de la superfície de la parcel·la a espais lliures enjardinats i a instal·lacions esportives.

2 Les determinacions particulars regulen les característiques generals que hauran de tenir els establiments d'allotjament turístic futurs en les diferents zones i defineix, a més dels anteriors, els paràmetres següents:

a) Superfície mínima de parcel·la.

b) La categoria mínima per a cada tipus d'establiment.

c) Coeficient d'edificabilitat neta, el qual no podrà superar els 0.80 m²/m² i que les adaptacions al POOT del planejament general establiran de manera proporcional a les *ratios* turístiques que en resultin aplicables.

d) Volum màxim edificable, sobre rasant, per a cada edifici, el qual no podrà superar els 30 000 m³.

3 Els paràmetres definits en els dos apartats anteriors no seran d'aplicació en els casos que el planejament urbanístic vigent en començar a vigir el POOT en determini uns de més restrictius, els quals prevaldran en aquest cas i hauran de ser respectats per les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals.

4 Únicament podrà autoritzar-se la instal·lació de càmpings en les zones turístiques en què les disposicions particulars assenyalin expressament la categoria mínima dels establiments de càmping permesos.

5 Serà obligatòria la construcció de piscina amb terrassa-solari annexa en els establiments futurs i d'acord amb les característiques següents:

a) El mirall d'aigua de les piscines no serà inferior a 1,20 m per plaça i la superfície haurà de superar els 60 m².

b) La superfície de la terrassa-solari no serà inferior a 2,80 m² per plaça turística.

c) El volum mínim de les piscines serà d'1.2 metres cúbics d'aigua per cada metre quadrat de mirall d'aigua projectat.

6 Quedaran exonerats del compliment de les condicions determinades en els apartats 1, 2 i 5 d'aquest article, però, amb l'obligació d'acomplir la normativa turística específica de l'activitat, els establiments següents:

a) Els que es pretenguin situar en les zones qualificades i ordenades com a centres antics pels instruments de planejament generals.

b) Els que es plantegin en edificis emparats per la Llei del patrimoni històric-artístic o que estiguin catalogats pels instruments de planejament.

c) Els que es projectin en zones qualificades per les determinacions particulars o pels instruments de planejament generals aptes per a l'emplaçament d'hotels de ciutat.

d) Els que es projectin a l'empara del que disposa el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural.

Article 19 Establiments en sòl no urbanitzable

1 Els instruments de planejament generals limitaran, mitjançant la regulació d'usos incompatibles, les declaracions d'interès social per a establiments d'allotjament turístic en sòl no urbanitzable, que només podran ser autoritzats en els casos següents:

a) Quan, segons l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme, es destinin a una oferta de gran qualitat, fomentin una oferta diversificada o es consideri molt convenient la implantació en l'àrea de què es tracti.

b) Quan es realitzin a l'empara del que determina el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les illes Balears.

2 L'òrgan competent per a la declaració d'interès social podrà establir en l'autorització les condicions limitatives que consideri adients per garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques d'acord amb les quals s'atorga l'autorització.

4 En els casos d'edificacions futures o d'ampliació d'edificis existents, haurà de comprovar-se, mitjançant l'estudi d'avaluació de l'impacte ambiental corresponent, que representen un impacte paisatgístic assumible i que no resulten perjudicials per a l'entorn.

Article 20 Intercanvi d'aprofitament i reconversió

1 Es denominen operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió el conjunt d'actuacions i mesures que el POOT estableix amb la finalitat d'eliminar o substituir els establiments d'allotjament turístic obsolets i millorar el nivell de dotacions d'espais lliures públics i d'equipaments de què disposen les zones turístiques.

Per a la consecució d'aquests fins generals, l'òrgan gestor del POOT podrà, a més de fomentar el desenvolupament de les operacions esmentades abans, optar per l'expropiació dels immobles clausurats.

2 En les operacions d'intercanvi d'aprofitament, quan un establiment d'allotjament turístic resulti clausurat, el propietari de l'immoble haurà de cedir-lo, juntament amb la parcel·la en què està situat, i passarà a ser titular d'una altra parcel·la, situada en la zona de reserva i dotacional, en la qual podrà edificar-se un altre establiment. L'immoble clausurat serà demolit i la parcel·la resultarà qualificada com a espai lliure públic o, després de l'informe favorable previ del Consell Consultiu, com a equipament públic.

3 La parcel·la de la zona de reserva i dotacional que s'intercanviï amb la que resulti cedida tindrà la superfície suficient perquè sigui factible, amb l'aplicació de totes les condicions per les quals es regeixi la zona de què es tracti, la situació del nombre de places turístiques que resulta de l'aplicació de l'operació aritmètica següent:

$N = \text{sumatori}(K1 \cdot X)$ operació en la qual:

N és el nombre de places futures que s'han de situar

X és el nombre de places que es donen de baixa

K1 serà: per a les 100 primeres places donades de baixa = 2

per a les compreses entre la 101 i la 200 = 1.75

per a les compreses entre la 201 i la 300 = 1.5

per a les que excedeixin de 301 = 1

4 L'òrgan gestor del POOT podrà, excepcionalment, plantejar operacions d'intercanvi d'aprofitament en les quals l'immoble obsolet que s'ha de demolir no hagi estat destinat a allotjament turístic.

Article 21 Regulació i foment de la reconversió

1 En les operacions de reconversió, quan un establiment d'allotjament turístic resulti clausurat, podran preveure's les possibilitats següents, amb relació a l'immoble i a la parcel·la en què estigui situat:

a) La demolició de l'immoble, i que la parcel·la passi a formar part del sistema d'espais lliures públics o que resulti qualificada amb qualsevol altra qualificació que representi la inedificabilitat.

b) La demolició de l'immoble i la reconstrucció posterior, d'acord amb els paràmetres urbanístics vigents en la zona de què es tracti.

c) Excepcionalment, destinar l'immoble a un ús no turístic, després de

la renovació o la remodelació d'aquest, en els termes i les condicions que estableixi el planejament urbanístic vigent.

2 A fi de donar incentius al desenvolupament de les actuacions previstes en els apartats 1a i 1b, els establiments d'allotjament turístic, amb l'autorització d'obertura anterior a l'entrada en vigor del Decret 30/1984, de 10 de maig, sobre mesures d'ordenació d'establiments hotelers i allotjaments turístics, que adquireixin el compromís en dret de donar-se de baixa turística amb la demolició posterior de l'immoble, podran ser substituïts per edificis nous d'allotjament turístic en la mateixa zona turística on estaven situats que, amb l'acompliment de la resta dels requisits exigits, estaran exonerats de l'acompliment de la *ratio* turística que disposa l'article 18.a, sempre que aportin un solar de superfície igual o superior de la que resulti de l'operació aritmètica que es detalla en els apartats següents:

a) Si es garanteix que la parcel·la en què se situava l'immoble no pot reedificar-se una altra vegada:

$$\text{Superfície de solar} = 0.4 \cdot Z \cdot \text{sumatori}(K1 \cdot X) + Z \cdot \text{sumatori}(K2 \cdot Y)$$

b) Si la parcel·la en què se situava l'immoble es destina a ser reedificada:

$$\text{Superfície de solar} = 0.6 \cdot Z \cdot \text{sumatori}(K1 \cdot X) + Z \cdot \text{sumatori}(K2 \cdot Y)$$

Operacions en les quals cada factor té els valors següents:

X és el nombre de places que es donen de baixa

Y és el nombre de places de l'establiment futur que superen $K1 \cdot Z$

Z és la *ratio* turística aplicable a la zona

K1 serà: per a les 25 primeres places donades de baixa: 4.00
per a les places compreses entre la 26 i la 50: 3.00
per a les places entre la 51 i la 100: 1.50
per a les places que excedeixin de 100: 0.00

K2 serà: per a les places que passin de $K1 \cdot X$, però no arribin al valor de $2K1 \cdot X$: 0.75
per a la resta de places que superin $2K1 \cdot X$: 1.00

3 L'obligació de demolició prevista en el paràgraf primer no serà d'aplicació a edificis de valor històric, artístic o d'interès arquitectònic emparats per la legislació del patrimoni històric-artístic o catalogats pel planejament urbanístic corresponent.

4 Perquè el planejament urbanístic autoritzi el canvi d'usos en els casos de renovació o remodelació de l'edifici prevists en l'apartat 1c, haurà de justificar-se el compliment simultani dels requisits següents:

a) S'haurà de permetre només en aquelles zones en què no predominin les construccions d'allotjaments turístics.

b) S'haurà de preveure la major o menor inadequació de l'edifici que s'ha de reconvertir a la normativa urbanística municipal fins aleshores existent i les conseqüències d'aquesta segons el règim dels edificis existents.

c) Que l'edifici no estigui fora d'ordenació ni afectat per cap limitació que legalment n'impedeixi el canvi d'ús.

d) S'haurà de preveure necessàriament la previsió d'aparcaments.

e) La superfície mínima d'habitatges resultants, si s'escau, del canvi d'ús, no podrà ser inferior a 90 m² de superfície útil.

f) El planejament haurà de resoldre adequadament la inserció de l'edifici renovat en el teixit urbà en què se situa.

Article 22 Àrees de reconversió preferents

1 Es declaren àrees de reconversió preferent, dins de les respectives zones turístiques, les següents:

Subzona 1.2 Platja d'en Bossa

Subzona 4.3 Sant Antoni nucli

Zona 10 Unicament el casc antic de Sta. Eulàlia.

2 Aquestes àrees, la delimitació precisa de les quals s'haurà de determinar per les adaptacions al POOT del planejament general respectiu,

seran ordenades mitjançant plans especials de reforma interior que específicament hauran de preveure operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió.

Quan la naturalesa de l'actuació ho permeti, podran, així mateix, emprendre's les operacions esmentades abans mitjançant actuacions aïllades en sòl urbà i sense necessitat d'aprovació de pla especial.

3 Les àrees de reconversió a les quals es refereix aquest article tindran un caràcter preferent a l'efecte del finançament de les operacions o actuacions que s'hi preveuen.

GESTIÓ I EXECUCIÓ DEL PLA

Article 23 Òrgans de gestió

1 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera crearà, amb l'acompliment dels requisits que siguin legalment adients, un organisme de gestió i seguiment del POOT, i podrà, així mateix, encomanar aquestes funcions a un organisme existent.

2 L'organisme estarà presidit pel President del Consell o Conseller en qui delegui i estarà representat entre d'altres institucions, la Conselleria de Turisme del Govern Balear, els municipis i les associacions representatius del sector d'allotjaments turístics i de la promoció immobiliària.

3 Quan les actuacions de l'òrgan de gestió es refereixin a una zona turística determinada, formarà part de l'òrgan el batle del terme municipal al qual pertany.

4 Seran funcions de l'organisme esmentat les següents:

a) Impulsar la realització de les operacions d'intercanvi d'aprofitament i reconversió previstes en els articles 15, 20 i 21 d'aquestes Normes.

b) Realitzar, en els supòsits als quals es refereix l'apartat 3 de l'article 15 d'aquestes Normes, la gestió dels anomenats patrimonis públics del sòl a través d'una empresa pública del Govern de la CAIB.

c) L'exercici de funcions instrumentals de caràcter tècnic, com ara elaborar projectes de plans d'ordenació i projectes d'urbanització, executar plans i programes, preparar i proposar a les autoritats competents qualsevol classe de documents derivats d'aquest Pla.

d) La signatura de concerts o convenis amb les administracions públiques i els particulars implicats en el desenvolupament d'aquest Pla.

e) La vigilància i el control de les operacions d'execució i desenvolupament d'aquest Pla.

f) La unificació de criteris en l'execució del Pla i, en general, qualsevol altres funcions que li assignin les administracions que actuen en la gestió i execució del Pla.

Article 24 Finançament del Pla

1 El finançament dels costos econòmics del POOT imputables a les diferents administracions públiques, en l'àmbit de les competències respectives, s'haurà de sufragar, amb caràcter preferent, mitjançant els recursos propis de cada administració i, de manera subsidiària, a través de les figures tributàries que s'estableixin d'acord amb la legislació específica.

2 Així mateix, les administracions que hi actuen hauran d'impulsar altres fórmules de participació públiques o privades en el finançament dels costos econòmics del POOT i, de manera especial, de les que sorgeixin de la iniciativa dels operadors turístics de cada zona, d'acord amb l'execució de les finalitats previstes en aquest Pla.

Article 25 Vigència

1 El Pla d'ordenació de l'oferta turística tindrà una vigència indefinida; això no obstant, l'Estudi econòmic i financer i el Programa d'actuacions s'hauran de revisar cada quatre anys i el Govern Balear n'haurà de presentar una memòria relativa a l'aplicació al Parlament de les Illes Balears cada dos

anys.

2 Excepcionalment, quan les determinacions del POOT resultin manifestament inadaptades a una determinada zona o continguin errors essencials sobre aquesta, la Conselleria de Turisme o el Consell Insular d'Eivissa i Formentera, d'ofici o a instància de la corporació local afectada, podran formular la revisió de les determinacions de què es tracti.

3 El procediment de revisió serà el que s'estableix, segons els casos, en els apartats 1 i 2 de l'article 24 de la Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial de les illes Balears.

D'ALTRES DISPOSICIONS

DISPOSICIÓ ADDICIONAL PRIMERA

1 Els municipis en els quals estiguin situades les zones turístiques que es defineixen en l'article 6 hauran d'adaptar el planejament urbanístic a les prescripcions del POOT en els termes següents:

a) L'adaptació haurà de tramitar-se conjuntament amb la primera modificació o renovació del planejament general que es formuli en l'àmbit de la zona turística de què es tracti.

b) En qualsevol cas, l'adaptació haurà d'aprovar-se inicialment en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació definitiva del POOT.

2 Quan l'adaptació impliqui, a més de la modificació o la revisió dels instruments de planejament generals, la dels instruments de planejament sectorials vigents, ambdues s'hauran de tramitar simultàniament o de manera immediatament successiva.

3 A fi de fer possible la tramitació dins termini de les adaptacions al POOT dels instruments de planejament generals, quan la formulació del planejament tingui com a objectiu bàsic aquesta adaptació, no serà necessari el tràmit d'avanç que estableix l'article 125 del Reglament de planejament, perquè s'entén que els criteris i les solucions bàsics del planejament coincidiran amb els definits en el POOT.

4 Si l'adaptació del planejament general no es produeix dins termini, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera se subrogarà en les competències municipals per a la redacció i tramitació d'aquesta, i el Govern de la CAIB arbitrarà, cas que se sol·liciti en l'acord de subrogació, les mesures de suport tècnic i econòmic que resultin necessàries per a una formulació i tramitació efectives.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL SEGONA

Quan, en l'adaptació del planejament al POOT, la qualificació d'una parcel·la que en l'actualitat no tingui assignat un altre ús residencial que no sigui el turístic, sigui substituïda per un altra qualificació que comporti l'ús residencial no turístic, haurà d'assignar-se a la nova qualificació un índex d'intensitat de l'ús que garanteixi que no es produirà cap increment de la població possible en la parcel·la.

DISPOSICIÓ ADDICIONAL TERCERA

1 Les limitacions quant al creixement del sòl classificat urbà o urbanitzable que es contenen en les disposicions particulars no regiran en els nuclis en els quals sigui aplicable l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les illes Balears.

2 Tampoc no s'aplicaran aquestes limitacions i podran, per tant, recuperar la classificació d'urbanitzables, encara que es trobin en àrees de protecció posterior o en zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys que hagin perdut aquesta condició perquè estan inclosos en àrees protegides per la Llei 1/1991 i que resulten exclosos d'aquestes com a conseqüència de l'ajustament de límits definits en els instruments de desenvolupament de la Llei o en les modificacions d'aquesta.

DISPOSICIÓ TRANSITÒRIA ÚNICA

1 A partir de l'aprovació definitiva d'aquest Pla, en els terrenys inclosos en les zones turístiques definides en l'article 6, s'exigirà l'aplicació, llevat que el planejament n'hagi exonerat la fixació, dels índexs d'intensitat d'ús que estableix el Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de capacitats de població dels instruments de planejament generals i sectorials.

2 A fi d'assenyalar aquests índexs i fins que no es produeixi l'aprovació definitiva de l'adaptació al POOT del planejament urbanístic municipal, en els termes municipals afectats haurà de tramitar-se una norma complementària del planejament en els termes que estableix el Decret 2/1996.

Quan, en el transcurs de la formulació d'aquesta norma, de manera plenament justificada i per a una zona concreta, s'apliqui el supòsit que es preveu en la disposició transitòria tercera del Decret 2/1996, a l'efecte que assenyalava l'article 7.1 d'aquestes Normes generals, la densitat de la població màxima serà la que resulti del procés de revisió del planejament que determina aquesta disposició.

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

Queden derogades les disposicions d'igual o de rang inferior que contradiguin el que estableix aquest Pla.

DISPOSICIÓ FINAL PRIMERA

1 El Govern de la CAIB podrà dictar les disposicions complementàries que consideri adients per a l'execució d'aquest Pla.

2 La Conselleria de Turisme podrà, així mateix, desenvolupar, en les matèries pròpies que són competència seva, les disposicions que consideri necessàries per executar les previsions del Pla.

DISPOSICIÓ FINAL SEGONA

El Pla començarà a vigir el dia següent al de la publicació en el BOCAIB de l'acord del Consell de Govern pel qual s'aprovi definitivament.

ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIONS

CONSIDERACIONS PRÈVIES CONTINGUT DE L'ESTUDI ECONÒMIC-FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIONS AVALUACIÓ DE COSTS I QUANTIFICACIÓ DE LES NECESSITATS ACTUACIONS PROGRAMADES EN LES DIFERENTS ZONES I VALORACIÓ RESUM DELS COSTS PREVISTOS SEGONS LES ZONES RESUM DELS COSTS PREVISTOS SEGONS CONCEPTES ASSIGNACIÓ D'AGENTS INVERSORS ORDRE DE PRIORITATS DE LES ACTUACIONS DE LA CAIB ESTIMACIÓ DE COSTS DEL PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT

1 CONSIDERACIONS PRÈVIES

1 L'execució de les determinacions del POOT representa la intervenció d'agents inversors, tant del sector públic com del privat, amb la possibilitat d'establir, des del Pla, les condicions que es consideri que poden afavorir l'actuació del sector privat, però no és factible avaluar, ni molt menys programar, les inversions que s'han de realitzar per aquest.

2 Així doncs, cal assenyalar, en primer lloc, que l'Estudi econòmic i financer i el Programa d'actuacions del POOT se circumscriuen en l'àmbit del que serien les actuacions del sector públic i, encara dins d'aquest, solament s'establirà un ordre de prioritats per a les actuacions que s'imputin directa o indirectament, a l'Administració de la Comunitat Autònoma, que són les úniques que poden regular-se directament mitjançant les lleis de

pressuposts a què fa referència el criteri 21 del POOT.

3 En segon lloc, atesa la complexitat de les actuacions que el POOT planteja, en les quals han de veure's implicades totes les esferes de les administracions públiques, és necessari acudir a algun tipus de simplificació que permeti l'elaboració d'uns supòsits de partida.

En aquest Estudi econòmic, s'ha partit de la base que les actuacions en els sistemes locals d'equipaments i dotacions aniran bàsicament sostingudes en l'actuació de l'Administració local, mentre que les actuacions en infraestructura seran bàsicament objecte d'actuacions per part de la Comunitat Autònoma.

4 Un problema específic afegit és el de les operacions de reconversió i de redotació que el POOT preveu, en les quals la imbricació entre els sectors privat i públic fa que no es puguin imputar clarament a una o altra esfera d'intervenció. S'ha optat, doncs, en aquest cas, per imputar a l'Administració pública el cost de l'adquisició de sòl per a ambdós tipus d'operacions, amb la consideració que l'execució l'efectuarà el sector privat.

A l'efecte de càlcul de la superfície necessària per a aquest tipus d'operacions, s'ha optat per considerar la superfície de reserva que seria necessària en cada cas per aconseguir el compliment de la *ratio* turística assenyalada per a cada zona, ponderada segons el que estableix l'article 20.

A aquest efecte, s'ha dimensionat aquesta reserva per aconseguir una *ratio* turística mitjana de 45 m²/plaça a partir de la mitjana de 15 m²/plaça, que es deriva de les edificabilitats mitjanes que regeixen en les zones en què s'ubiquen els establiments turístics existents; i en tots els casos s'ha suposat que la superfície prové d'un patrimoni públic de sòl obtingut mitjançant reclassificació.

2 CONTINGUT DE L'ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER I PROGRAMA D'ACTUACIONS DEL POOT

L'Estudi econòmic-financer i el Programa d'actuacions del POOT contenen les determinacions següents:

a) Una relació d'actuacions i una avaluació econòmica, realitzada zona per zona, de les obres corresponents a l'estructura general del territori i a la implantació dels serveis, l'execució dels quals s'inscriu, en principi, a l'àmbit d'actuació de les administracions públiques.

b) Una estimació global de superfícies adscrites als programes de redotació de zones i reconversió de l'oferta i una avaluació econòmica realitzada en forma global dels costos de l'adquisició d'aquest sòl.

c) Uns quadres resum de les actuacions i inversions que s'han de realitzar territorialitzats per zones i agrupats per conceptes.

d) L'assignació dels agents inversors públics i l'establiment d'un ordre de prioritats en les actuacions assignades a l'Administració de la Comunitat Autònoma, a fi que es tingui en compte en l'elaboració de les lleis de pressuposts.

e) Una estimació del cost de formulació i execució de les actuacions en les àrees de reconversió preferents, a fi que pugui ser tingut en compte en la programació d'actuacions que ha de desenvolupar el Govern de la Comunitat Autònoma en col·laboració amb les altres administracions.

3 AVALUACIÓ DE COSTS I QUANTIFICACIÓ DE NECESSITATS

1 Per a l'avaluació dels costos s'ha determinat, quan ha estat possible, el cost unitari per cada concepte a fi de poder determinar, posteriorment, el cost total que representa l'actuació programada.

En els casos que no ha estat possible la determinació d'aquest cost unitari, s'ha acudit a la valoració global que sobre l'actuació de què es tracta ha assenyalat l'organisme encarregat de l'execució.

A continuació, s'assenyalen els criteris d'avaluació de costos aplicats a cada tipus d'actuació, com també el mètode que s'ha seguit per a la quantificació de les necessitats que s'han de satisfer.

2 Adquisició de sòl destinat a reserva dotacional.

Atesos el caràcter global d'aquest Estudi econòmic i financer i l'heterogeneïtat de les zones que s'hi inclouen, no s'han calculat costos unitaris del sòl, i s'ha considerat el preu mitjà del sòl no urbanitzable en 1 650 000 PTA/ha.

Ja s'ha assenyalat, en l'apartat 1.4, el mètode que s'ha seguit per al càlcul global de necessitats.

3 Actuacions referides a la depuració d'aigües residuals.

Els criteris per avaluar el preu d'execució de la depuració d'aigües residuals en les zones on n'hi ha deficiències, han estat els que es recullen en el Pla plurianual d'inversions locals del Consell Insular d'Eivissa-Formentera per al període 1996-1999, que reflecteixen, a la vegada, les valoracions de caràcter global realitzades per l'IBASAN i la resta d'entitats de les quals depenen les actuacions en la matèria.

4 Actuacions referides a la millora dels accessos per carretera.

Els costos que es computen són els que el Consell Insular d'Eivissa i Formentera i, si s'escau, la Conselleria d'Obres Públiques, han calculat, de manera global, per a actuacions en les diverses zones i la quantia reflecteix l'assignada pel Pla plurianual d'inversions locals del Consell Insular d'Eivissa i Formentera per al període 1996-1999.

En el cas de l'illa de Formentera, en la qual l'escala del territori no permet una sectorialització clara, el cost global estimat ha repercutit de manera proporcional a la magnitud de l'oferta turística existent en cada una de les tres zones considerades.

5 Actuacions referides al proveïment d'aigua potable.

El cost d'aquest tipus d'actuacions s'ha fixat de forma global per a cada una de les zones en les quals és necessari emprendre-hi accions per millorar-ne aquesta infraestructura i la quantia reflecteix l'assignada en el Pla plurianual d'inversions locals del Consell Insular d'Eivissa i Formentera per al període 1996-1999, que reflecteix, a la vegada, les valoracions de caràcter global realitzades per les entitats de les quals depenen les actuacions en la matèria.

6 Actuacions d'execució de zones verdes d'ús públic.

A l'efecte de càlcul de la superfície dotacional mínima necessària, s'ha partit del supòsit que es finançaran, amb càrrec al POOT, el 60% de les superfícies resultants de l'aplicació dels estàndards que resulten de la classificació de la zona, atès que el 40% restant correspon o bé a dotacions ja existents, o bé a dotacions que s'obtidran mitjançant mecanismes de gestió urbanística ordinària.

Per aplicació d'això, s'assenyala per a cada zona la superfície dotacional mínima de zones verdes d'ús públic necessària, com també el cost global, obtingut per repercussió d'un cost unitari mitjà que s'ha xifrat en 6 000 PTA/m².

7 Avaluació d'actuacions referides a l'execució de zones esportives d'ús públic.

A l'efecte de càlcul de la superfície dotacional mínima necessària, s'ha partit del supòsit que es finançaran, amb càrrec al POOT, el 60% de les superfícies resultants de l'aplicació dels estàndards que resulten de la classificació de la zona, atès que el 40% restant correspon, bé a dotacions ja existents bé a dotacions que s'obtidran mitjançant mecanismes de gestió urbanística ordinària.

Per aplicació d'això, s'assenyala per a cada zona la superfície dotacional mínima de zones esportives d'ús públic necessària, com també el cost global, obtingut per repercussió d'un cost unitari mitjà que s'ha xifrat en 10 000 PTA/m².

8 Avaluació d'actuacions referides a l'execució de zones complementàries

A l'efecte de càlcul de la superfície dotacional mínima necessària, s'ha partit del supòsit que es finançaran, amb càrrec al POOT, el 60% de les superfícies resultants de l'aplicació dels estàndards que resulten de la classificació de la zona, atès que el 40% restant correspon, bé a dotacions ja existents bé a dotacions que s'obtidran mitjançant mecanismes de gestió urbanística ordinària.

Per aplicació d'això, s'assenyala per a cada zona la superfície dotacional mínima de zones d'equipament complementari, com també el cost global, obtingut per repercussió d'un cost unitari mitjà que s'ha xifrat en 50 000 PTA/m2.

4 ACTUACIONS PROGRAMADES EN LES ZONES I VALORACIÓ

ILLA D'EIVISSA

1 Actuacions en la zona 1: Eivissa

1.C Depuració d'aigües residuals		
Total:		230 000 000 PTA
1.D Execució de zones verdes		
9,76 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2	
Total:		585 600 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius		
3,84 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2	
Total:		384 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries		
1,40 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2	
Total:		700 000 000 PTA

La subzona 1.2 està inclosa en els programes de reconversió i afecta, per tant, la programació del planejament específic, per la qual cosa, el pressupost d'inversions està inclòs en la partida global d'elaboració i execució de plans especials de reforma interior.

Total de la zona: 1 899 600 000 PTA

2 Actuacions a la zona 2: es Cubells

1.D Millora dels accessos per carreteres		
Total:		45 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes		
0,25 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2	
Total:		15 000 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius		
0,80 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2	
Total:		8 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries		
0,04 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2	
Total:		20 000 000 PTA

Total de la zona 88 000 000 PTA

3 Actuacions a la zona 3: Sant Josep

1.C Depuració d'aigües residuals		
Total:		50 000 000 PTA
1.D Millora dels accessos per carreteres		
Total:		143 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes		
3,07 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2	
Total:		184 200 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius		
1,28 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2	
Total:		128 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries		
0,25 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2	
Total:		260 000 000 PTA

Total de la zona: 765 200 000 PTA

4 Actuacions a la zona 4: badia de Sant Antoni

1.C Depuració d'aigües residuals		
Total:		121 000 000 PTA
1.D Millora dels accessos per carretera		
Total:		112 000 000 PTA

1.E Execució de zones verdes		
16,72 ha preu unitari:		6 000 PTA/m2
Total:		1 003 200 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius		
6,57 ha preu unitari:		10 000 PTA/m2
Total:		657 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries		
2,39 ha preu unitari:		50 000 PTA/m2
Total:		1 195 000 000

La subzona 4.3 està inclosa en els programes de reconversió i afecta, per tant, la programació del planejament específic, per la qual cosa, el pressupost d'inversions està inclòs en la partida global d'elaboració i execució de plans especials de reforma interior.

Total de la zona: 3 088 200 000 PTA

5 Actuacions a la zona 5: Port de Sant Miquel

1.B Proveïment d'aigua		
Total:		44 000 000 PTA
1.D Millora d'accessos per carretera		
Total:		38 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes		
0,82 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2	
Total:		49 200 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius		
0,32 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2	
Total:		32 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries		
0,13 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2	
Total:		65 000 000 PTA

Total de la zona: 228 200 000 PTA

6 Actuacions a la zona 6: Portinatx

1.D Millora dels accessos per carretera		
Total:		25 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes		
1,43 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2	
Total:		85 800 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius		
0,55 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2	
Total:		55 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries		
0,22 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2	
Total:		110 000 000 PTA

Total de la zona: 275 800 000

7 Actuacions a la zona 7: Cala Sant Vicenç

1.B Proveïment d'aigua		
Total:		24 000 000 PTA
1.D Millora dels accessos per carretera		
Total:		25 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes		
0,45 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2	
Total:		27 000 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius		
0,17 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2	
Total:		17 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries		
0,07 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2	
Total:		35 000 000 PTA

Total de la zona: 128 000 000 PTA

8 Actuacions a la zona 8: es Figueras

1.C Depuració d'aigües residuals		
----------------------------------	--	--

Total:	25 000 000 PTA
1.D Millora dels accessos per carretera	
Total:	45 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes	
0,55 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2
Total:	33 000 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius	
0,21 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2
Total:	21 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries	
0,09 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2
Total:	45 000 000 PTA
Total de la zona:	169 000 000 PTA

9 Actuacions a la zona 9: Cala Llenya

1.D Millora dels accessos per carretera	
Total:	50 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes	
1,22 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2
Total:	73 200 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius	
0,48 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2
Total:	48 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries	
0,20 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2
Total:	100 000 000 PTA
Total de la zona:	271 200 000 PTA

10 Actuacions a la zona 10: Santa Eulàlia

1.D Millora dels accessos per carretera	
Total:	45 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes	
11,72 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2
Total:	703 200 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius	
4,60 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2
Total:	460 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries	
1,67 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2
Total:	835 000 000 PTA
Total de la zona:	2 043 000 000 PTA

11 Actuacions a la zona 11: Cala Llonga

1.D Millora dels accessos per carretera	
Total:	30 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes	
2,24 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2
Total:	134 400 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius	
0,86 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2
Total:	86 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries	
0,35 ha preu unitari: 50 000 PTA/m2	
Total:	175 000 000 PTA
Total de la zona:	425 400 000 PTA

ILLA DE FORMENTERA**12 Actuacions a la zona 1: es Pujols**

1.D Millora dels accessos per carretera	
Total:	55 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes	
2,37 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2
Total:	142 200 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius	
0,91 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2
Total:	91 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries	
0,37 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2
Total:	185 000 000 PTA
Total de la zona:	473 200 000 PTA

13 Actuacions a la zona 2: Migjorn

1.B Proveïment d'aigua	
Total:	15 000 000 PTA
1.D Millora dels accessos per carretera	
Total:	40 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes	
1,46 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2
Total:	87 600 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius	
0,58 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2
Total:	58 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries	
0,21 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2
Total:	105 000 000 PTA
Total de la zona:	305 600 000 PTA

14 Actuacions a la zona 3: Cala Saona

1.D Millora dels accessos per carretera	
Total:	25 000 000 PTA
1.E Execució de zones verdes	
0,12 ha preu unitari:	6 000 PTA/m2
Total:	7 200 000 PTA
1.F Execució d'equipaments esportius	
0,05 ha preu unitari:	10 000 PTA/m2
Total:	5 000 000 PTA
1.G Execució de zones complementàries	
0,02 ha preu unitari:	50 000 PTA/m2
Total:	10 000 000 PTA
Total de la zona:	47 200 000 PTA

15 Avaluació del cost d'actuacions de reconversió i redotació

El càlcul de superfícies necessàries, com també l'avaluació del cost, s'han efectuat de manera global i d'acord amb els criteris assenyalats.

1.A Zona de reserva i dotacional	
240 ha Preu unitari:	1 650 000 PTA/ha
Total:	396 000 000 PTA

5 RESUM DE COSTS PREVISTOS SEGONS ZONES

El resum de costos estimat, excepte el que es deriva de les operacions de redotació i reconversió a càrrec de les zones de reserva i dotacionals, que, com ja s'ha assenyalat, no ha estat territorialitzat, és el següent:

ILLA D'EIVISSA

Zona	1	EIVISSA	1 899 600 000 PTA
Zona	2	ES CUBELLS	88 000 000 PTA
Zona	3	SANT JOSEP	765 200 000 PTA
Zona	4	BADIA DE SANT ANTONI	3 088 200 000 PTA
Zona	5	PORT DE SANT MIQUEL	228 200 000 PTA
Zona	6	PORTINATX	275 800 000 PTA
Zona	7	CALA DE SANT VICENT	128 000 000 PTA
Zona	8	ES FIGUERAL	169 000 000 PTA

Zona	9	CALA LLENYA	271 200 000 PTA
Zona	10	SANT EULÀLIA	2 043 200 000 PTA
Zona	11	CALA LLONGA	425 400 000 PTA

TOTAL DE L'ILLA D'EIVISSA 9 381 800 000 PTA

ILLA DE FORMENTERA

Zona	1	ES PUJOLS	473 200 000 PTA
Zona	2	MIGJORN	305 600 000 PTA
Zona	3	CALA SAONA	47 200 000 PTA

TOTAL L'ILLA DE FORMENTERA 10 207 800 000 PTA

6 RESUM DELS COSTS PREVISTOS SEGONS ELS CONCEPTES

El resum de costos globals estimats segons els diferents conceptes, amb la inclusió de les actuacions de redotació i reconversió a càrrec de les zones de reserva i dotacionals, és el següent:

	PTA
1.A RESERVA DOTACIONAL	396 000 000
1.B PROVEÏMENT D'AIGUA	83 000 000
1.C DEPURACIÓ D'AIGÜES RESIDUALS	426 000 000
1.D ACCESSOS PER CARRETERES	678 000 000
1.E EXECUCIÓ DE ZONES VERDES	3 130 800 000
1.F EQUIPAMENTS ESPORTIUS	2 050 000 000
1.G ZONES COMPLEMENTÀRIES	3 840 000 000

TOTAL 10 603 800 000

7 ASSIGNACIÓ D'AGENTS INVERSORS

1 Correspondran a l'Administració de la Comunitat Autònoma, directament o a través de les empreses públiques corresponents i, si escau, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera, a través dels programes de dotacions d'obres i serveis, les inversions que correspondran als agents públics en les actuacions assenyalades en els epígrafs 1.B, 1.C i 1.D.

2 Correspondran a l'Administració de la Comunitat Autònoma i a l'Administració local les inversions que corresponguin als agents públics en les actuacions assenyalades en els epígrafs 1.A, 1.E, 1.F i 1.G.

3 El percentatge d'inversions no assumit pel sector públic correspondrà als agents privats implicats i s'assignaran, o bé directament pels instruments de repartiment de càrregues i beneficis del planejament, o bé pels programes d'actuació que formuli l'òrgan gestor del POOT en la zona de què es tracti.

8 ORDRE DE PRIORITATS DE LES ACTUACIONS DEL GOVERN DE LA COMUNITAT AUTÒNOMA

Serán prioritàries en la programació les actuacions assignades a la Comunitat Autònoma que tinguin per objectiu l'execució d'infraestructura bàsica, és a dir, les que estan agrupades sota els epígrafs 1.B, 1.C i 1.D.

9 ESTIMACIÓ DE COSTS DEL PLANEJAMENT DE DESENVOLUPAMENT

L'estimació de costos del planejament de desenvolupament es refereix als costos estimats de redacció, formulació i execució de les determinacions dels plans especials de reforma interior que s'han de desenvolupar a les zones declarades àrees de reconversió preferents.

No es computen les despeses per aquest concepte assignables als PERI de Dalt Vila i la Marina d'Eivissa, perquè aquests ja tenen vies específiques de finançament.

Els costos es desglossen en dos conceptes:

a) Ajudes a la redacció i a la formulació dels PERI 20 000 000 PTA

b) Subvencions al cost de l'execució dels PERI 200 000 000 PTA

Total 220 000 000 PTA

DETERMINACIONS PARTICULARS

ILLA D'EIVISSA

ZONA NÚM. 01 EIVISSA

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI ÀREES QUE INCLOU EXTREMS COSTANERS ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS: Eivissa, Sant Josep de sa Talaia i Santa Eulàlia del Riu.

0.2 ÀREES QUE INCLOU: Talamanca, illa Plana, illa Grossa, Ibiza Nueva, centre antic, passeig Marítim, Figueretes, es Viver, platja d'en Bossa, sa Sal Rossa, Cap Martinet i Urbanització de Can Pep Simó.

0.3 EXTREMS COSTANERS: Cap Martinet i avaradors de la Xanga.

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys de les àrees que s'hi inclouen que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable, o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en els plans 1a i 1b de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificades en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable, o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL

Total	(1)	(1)	(6)	(1)	(1)	(2)	(1)	(12)
	16	55	1146	35	73	525	863	2713

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H3*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 18,18 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 226,08

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	2.713
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA:	-
TOTAL-.....:	2.713

ZONA Nº 1 SUBZONA Nº 1.3 Y 1.4 DENOMINACIO: TALAMANCA-CAP MARTINET

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:
RATIO HOTELERA 13,77

A.2. APARTAMENTS TURISTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
AT3								
AT2								
AT1				(4)				(4)
				154				154
Total				(4)				(4)
				154				154

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1 CLAU

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 10 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 38,5

ZONA Nº 1 SUBZONA Nº 1.3 Y 1.4 DENOMINACIO: TALAMANCA-CAP MARTINET

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	154
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-
TOTAL-.....:	154

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:
RATIO APARTAMENTS 15

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES..... (1) 21

CIUTATS DE VACANCES..... (1) 400
CAMPINGS.....

TOTALS..... 421

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.)..... 2.713
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.)..... 154
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.)..... 421

TOTALS..... 3.288

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: EIVISSA (EXCLOS NUCLI)

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS..... 495 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS..... 1.800 habitants

TOTAL RECOMPTE-..... 2.295 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 1.945
CONJUNT 2 MUNICIPIS..... habitants

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET..... 1.945 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES..... 350 habitants

TOTAL..... 2.295 habitants

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: EIVISSA

C PROGNOSE DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4.)..... 20.941 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3.)..... 2.295 habitants

TOTAL-..... 23.236 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

EIVISSA..... 39.310 habitants
SANT JOSEP..... 9.117 habitants

TOTAL-..... 48.427 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

EIVISSA..... 8.275 habitants
SANT JOSEP..... 1.736 habitants

TOTAL-..... 10.011 habitants

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D. MUNICIPI: EIVISSA

PLANEJAMENT
CONSIDERAT: P.G.O.

APROVACIO: DEFINITIVA
EL 10-12-87

QUALIFICACIO DEL

SOL HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT	
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL			
	105,31	24.676	234,31 hab/ha
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL			
	137,73	14.634	106,25 hab/ha
TOTAL.-.....	243,04	39.310	161.74 hab/ha
(*) Exclòs nucli urbà.			

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.D.2. **MUNICIPI:** SANT JOSEP**PLANEJAMENT CONSIDERAT:** N.N.S.S.APROVACIO: DEFINITIVA
EL 22-04-86

QUALIFICACIO DEL SOL HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT	
URBA			
	97,06	2.556	26,33 hab/ha
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL			
	139,09	5.495	39,50 hab/ha
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL			
	19,14	1.066	55,69 hab/ha
TOTAL.-.....	255,29	9.117	35,71 hab/ha

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.D.3. **RESUM PLANEJAMENT CONSIDERAT:**

MUNICIPI	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
IBIZA.-.....	243,04	39.310	161,74
SANT JOSEP.-.....	255,29	9.117	35,71
TOTALS.-.....	498,33	48.427	97,17

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: EIVISSA**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES	0,37 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,14 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,007 Hm3/any
TOTAL.-.....	0,517 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 4.647.200 Litres/dia**E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:**EN ALTA CONSORCI AIGÜES EIVISSA CAPITAL PLANTA
POTABILITZADORA 9.000 M3/DIA**EN BAIXA**

CONCESIONARI: SOGESUR-ES FURNAS.....	42.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-CA'S CORP I.....	100.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-CA'S CORP II....	140.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-CA'N COSTA.....	100.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-CA'N FITA.....	130.000 l/hora
TOTAL.-.....	512.000 l/hora

AIGÜES DE FORMENTERA-SES HERES.....	120.000 l/hora
AIGÜES DE FORMENTERA-CA'N RAYUS.....	100.000 l/hora
AIGÜES DE FORMENTERA-CA'N FITA.....	168.000 l/hora
TOTAL.-.....	388.000 l/hora

TOTAL ALTA + BAIXA.-..... 887.000 l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

1,077 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 9.685.400 l/dia**E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS****E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:**

$$\frac{23.236 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/dia}}{1.000} = 4.647,2 \text{ m}^3/\text{dia}$$
E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

Planta depuradora IBASAN caudal real 8.345 m3/dia
 Planta depuradora PLATJA DE'N BOSSA caudal real 2.006 m3/dia

No obstant els caudals de projecte son
 25.000 m3/dia y 3.000 m3/dia respectivament.

A aquets caudal E.2.1. y E.2.3. hi ha que afagir el nucli.

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$$\frac{48.427 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/dia}}{1.000} = 9.685,4 \text{ m}^3/\text{dia}$$
E.3. VIES D' ACCES RODAT INMEDIAT:

SUBZONA 1: Eivissa-Platja d'en Bossa

PM-801 de Eivissa al Aeroport
 PM-802 de la PM-81 a la Canal
 Municipal de Figueretas a Platja de'n Bossa

SUBZONA 2: Talamanca

Municipal desde el Port d' Eivissa

F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.**F.1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:
DENOMINACIO SUPERFICIE**

ES CAVALLET	37.770 M2
PLATJA D'EN BOSSA	114.590 M2
ES VIVER	480 M2
FIGUERETES	2.200 M2
TALAMANCA	22.670 M2
TOTAL.-.....	177.710 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 23.236 Habitants (C.1) = 18.588 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{177.710 \text{ m}^2}{18.588 \text{ usuaris}} = 9,56 \text{ m}^2/\text{usuari}$$
F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{177.710 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 23.694 \text{ usuaris}$$
Que correspon a una població de:

23.694 usuaris
 ----- = 29.618 habitants
 80 %

F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):

F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:

80% de 48.427 habitants = 38.741 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

177.710 m2
 ----- = 4,58 m2/usuari
 38.741 usuaris

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: EIVISSA

G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA

G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:

SANITARI.....	Ca'n Mises Creu Rotja
ESPORTIU.....	25.000 m2
CULTURAL I RECREATIU.....	5.000 m2
CAMPS DE GOLF.....	
PORTS ESPORTIUS.....	3
Pto. Dep. Eivissa Nova	539amarres
Club Nàutic Eivissa	340amarres
Port Esp. Marina Botafoch	426 amarres

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA..... Oficina Informació aeroport
Oficina Informació a la Ciutat

CORREUS I TELEGRAFS..... Oficina ambulant Platja de'n Bossa
TELEFONS..... 10 cabines
RECOLLIDA DE FEMS..... diària
SERVEIS DE PLATJA..... vestuaris, socorrisme, neteja

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 152
DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... 3

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: EIVISSA

I SITUACIO URBANISTICA

I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:

I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:		
HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS		
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS		
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS.....	18.150	M2/EDIF.
EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI.....	55.230	M2/EDIF.
TOTAL.....	73.380	M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 401.560 M2/EDIFICATS

I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:
EDIFICACIONS NO TURISTIQUES..... 73.380 M2/EDIF.

EDIFICACIONS TURISTIQUES..... 418.820 M2/EDIF.

 492.200 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) EIVISSA..... 786.200 M2/EDIF.
 (d.2) SANT JOSEP..... 182.340 M2/EDIF.

 TOTAL..... 968.540 M2/EDIF.

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: EIVISSA

J INFRAESTRUCTURA

J.1. AIGUA POTABLE:

J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:

4.647.200
 ----- = 3,64 H. < 24,00 hores (SUFICIENT)
 1.275.000

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:

J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:

4.674 m3/día
 ----- = 0,16 < 1,3 (SUFICIENT)
 28.000 m3/día

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: EIVISSA

K PLATGES

K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:

7,50 m2/usuari
 ----- = 0,78
 9,56 m2/usuari

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

7,50 m2/usuari < (SUFICIENT)
 ----- = 1,63 > 1,00 (INSUFICIENT)
 4,58 m2/usuari

DETERMINACIONS PARTICULARS ZONA 1 EIVISSA

DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

1 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA SUBZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

1.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 2	cap des Llibrell
ANEI núm. 3	ses Salines

Tindran, així mateix, la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit sud de l'ANEI núm. 2, cap des Llibrell i el límit nord-est de l'ANEI núm. 3, ses Salines, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

1.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT del planejament general qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

1.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació al POOT del planejament general haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	7 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,75 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

DETERMINACIONS PARTICULARS

SUBZONA 1.1 CASC ANTIC I PASSEIG MARÍTIM

CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA

1 Nivell assignat	D
2 <i>Ratio</i> turística	60m2/plaça, excepte en el sòl urbà actual, en què es permetran hotels de ciutat de 5 estrelles.

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

1 Turisme de vacances. Subzones:

A) Part alta del centre antic (Dalt Vila): turisme d'alt poder adquisitiu.

B) Resta del centre antic (la Marina): turisme de baix poder adquisitiu; un alt percentatge, directe.

C) Passeig Marítim: turisme, en gran part, vinculat als tres ports esportius circumdants, però també residencial. Nivell adquisitiu més aviat alt.

2 Existència d'oferta hotelera principalment, però també, encara que en menor mesura, extrahotelera.

3 Subzona freqüentada, preferentment, per espanyols.

4 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme de mitjana edat i jove, per bé que en el turisme residencial hi predomina la tercera edat.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

1 Tres ports esportius.

- 2 Passeig Marítim.
- 3 Casino.
- 4 Artesania.
- 5 Àmplia oferta complementària.
- 6 Conjunt històrico-artístic de Dalt Vila.

1.4 OBJECTIUS

1 Atreure-hi turisme en temporada baixa i hivern.

1.5 PROPOSTES

- 1 Potenciar-hi el turisme de qualitat.
- 2 Millorar-ne l'oferta complementària.
- 3 Potenciar Dalt Vila com a zona emblemàtica per atraure-hi un turisme cultural.

2 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

- 1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (*ratio* turística) urbà actual, en què es permetran hotels de ciutat de 5 estrelles. 60 m2/plaça, excepte en el sòl
- 2 Categoria mínima dels establiments:

Hotels	5 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	No s'admeten
- 3 Parcel·la mínima per a ús turístic 10 000 m2
- 4 Edificabilitat neta màxima: 0,80 m2/m2
- 5 Volum màxim per edifici: 25 000 m3
- 6 Alçada màxima: PB+3
- 7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat: m2/plaça
- 8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes: 3 m2/plaça
- 9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines: 1,2 m2/plaça
- 10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris: 2,8 m2/plaça
- 11 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

- 1 Habitatges unifamiliars aïllats:

Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,60 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
- 2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:

Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+3
- 3 Reserva mínima d'aparcament: 1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS**SUBZONA 1.2 PLATJA D'EN BOSSA, EIVISSA.****CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS****1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA****1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA**

1 Nivell assignat	D	
2 <i>Ratio</i> turística	60	m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera suficient.
- 3 Zona freqüentada preferentment per espanyols i anglesos.
- 4 El tipus de turisme és divers.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja.
- 2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics.
- 3 Turisme esportiu.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Conservació del medi ambient.
- 2 Embelliment del passeig marítim de Figueretes.

2 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**2.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA**

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles, llevat de la zona de Figueretes, en què seran de 3 estrelles.
Apartaments turístics	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	15 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	entre 0,5 i 0,8 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+3
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2,8 m2/plaça
11 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

2.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/150 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	5 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 1.3 TALAMANCA**CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS****1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA****1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA**

1 Nivell assignat	D
2 <i>Ratio</i> turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme majoritàriament de vacances.
- 2 Existència d'oferta turística hotelera suficient, i de poca d'extrahotelera.
- 3 Zona freqüentada per espanyols, anglesos i alemanys.
- 4 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja.
- 2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics.
- 3 Turisme esportiu.
- 4 Camí de ses Feixes.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional i allargar-la tant com es pugui.

1.5 PROPOSTES

- 1 Conservació i millora del medi ambient, de manera especial en la zona humida.
- 2 Millorar-ne l'oferta complementària.

2 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**2.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA**

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments turístics	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	15 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,8 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+3

7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2,8 m2/plaça
11 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

2.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/150 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	5 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 1.4 CAP MARTINET.

CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA

1 Nivell assignat	D
2 <i>Ratio</i> turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Poca oferta hotelera i extrahotelera.
2. El tipus de turisme es divers amb predomini de turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

1.4 OBJECTIUS

1.5 PROPOSTES

2 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

2.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments turístics	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,80 m2/m2

5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
----------------------------	-----------

6 Alçada màxima:	PB+2
------------------	------

7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
---	------------

8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
---	------------

9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,2 m2/plaça
---	--------------

10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2,8 m2/plaça
---	--------------

11 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la
---	-----------------------

2.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,60 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 1.5 PLATJA D'EN BOSSA, SANT JOSEP.

CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA

1 Nivell assignat	D
2 <i>Ratio</i> turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera abundant.
- 3 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja.
- 2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics.
- 3 Turisme esportiu.
- 4 Torre de sa Sal Rossa.
- 5 Església de Sant Jordi (als voltants de la zona).
- 6 Parc aquàtic.
- 7 Oferta complementària.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Aprofitar els espais naturals limítrofs com a oferta turística

alternativa.

2 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

2.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments turístics	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	15 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,5 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	3 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2,8 m2/plaça
11 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

2.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,7 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 02

ES CUBELLS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI ÀREES QUE INCLOU EXTREMS COSTANERS ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERME MUNICIPAL: Sant Josep de sa Talaia

0.2 ÀREES QUE INCLOU: Porroig, es Trencats, cap Negret

i es Cubells.

0.3 EXTREMS COSTANERS: Cala Beltrana i platja des Cubells.

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 2 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES PLACES NO TURÍSTIQUES POBLACIÓ TOTAL SITUACIÓ URBANÍSTICA EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº 2 DENOMINACIÓ: ES CUBELLS.

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA

H5

H4

H3

H2

H1

HS3

HS2

HS1	(1)	(1)
	10	10
Total	(1)	(1)
	10	10

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: HS1*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: HS1*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 26 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 10

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	10
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA:	-
TOTAL-.....:	10

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 12

A.2. APARTAMENTS TURISTICIS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA

AT3

AT2

AT1

Total

A.2.2. CATEGORIA MITJANA:

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA:

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT:

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS _____

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICIS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	_____
CIUTATS DE VACANCES.....	_____
CAMPINGS.....	_____

TOTALS.....

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTICIS:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	10
APARTAMENTS TURISTICIS (A.2.5.).....	-
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	-
TOTALS.....	10

ZONA Nº 2. DENOMINACIO: ES CUBELLS-VISTA ALEGRE

B PLACES NO TURISTICIS ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACION TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACION HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS	+
+ POBLACION HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	+
+ POBLACION HABITATGES ENTRE VEINS.....	456 habitants
POBLACION HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	207 habitants
TOTAL RECOMPTE-.....	663 habitants

B.2. POBLACION DE DRET:

POBLACION DE DRET: 497

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTICIS:

POBLACION DE DRET.....	497 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES.....	166 habitants
TOTAL.....	663 habitants

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: ES CUBELLS

C PROGNOSE DE POBLACION

C.1. POBLACION TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTICIS (A.4).....	10 habitants
PLACES NO TURISTICIS (B.3).....	663 habitants

TOTAL-.....

673 habitants

C.2. POBLACION MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANT JOSEP..... 7.063 habitants

C.3. POBLACION MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANT JOSEP..... habitants

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: ES CUBELLS

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D.1. MUNICIPI: SAN JOSE

PLANEJAMENT CONSIDERAT: N.N.S.S. APROVACIO: DEFINITIVA
EL 22-04-86

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBA	79,64	2.200	27,62
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	162,10	4.863	30
TOTAL-.....	241,74	7.063	29,21

E INFRAESTRUCTURA

E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:

E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:

PLACES TURISTICIS	0,0001 Hm3/any
POBLACION DE DRET.....	0,03 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,001 Hm3/any
TOTAL-.....	0,031 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 134.600 Litres/día

E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:

CONCESIONARI: AIGÜES FORMENTERA-SA BARDE..120.000 l/h
 CONCESIONARI: l/h
 CONCESIONARI: l/h
 CONCESIONARI: l/h
 CONCESIONARI: l/h

TOTAL-..... 120.000 l/h

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

0,32 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 1.412.600 l/día

E INFRAESTRUCTURA

E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS

E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:

$\frac{673 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 134,6 \text{ m}^3/\text{día}$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

FOSES SEPTIQUES I ESTACIONS DEPURADORES PARTICULAR, SENSE DADES.

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$\frac{7.063 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 1.412,6 \text{ m}^3/\text{día}$

E INFRAESTRUCTURA

E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

PM-V-803-1 De San Jose a Es Cubells
 A part les municipals de Cala d'Horts a Es Cubells.
 I de la PM-803 d'Eivissa a Sant Antoni por San Josep a la PM-V-803-1.

F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.

F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA LLENTRISCA	1.820 M2
ES CUBELLS	5.820 M2
SA CAIXOTA	3.800 M2

TOTAL-..... 11.440 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:

F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:

80% de 673 Habitants (C.1) = 538 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$\frac{11.440 \text{ m}^2}{538 \text{ usuaris}} = 21,26 \text{ m}^2/\text{usuari}$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$\frac{11.440 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 1.525 \text{ usuaris}$

Que correspon a una població de:

$\frac{1.525 \text{ usuaris}}{80\%} = 1.906 \text{ habitants}$

F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):

F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:

80% de 7.063 habitants = 5.650 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$\frac{11.440 \text{ m}^2}{5.650 \text{ usuaris}} = 2,02 \text{ m}^2/\text{usuari}$

G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA

G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:

SANITARI.....
 ESPORTIU..... 500 m2
 CULTURAL I RECREATIU.....
 CAMPS DE GOLF.....
 PORTS ESPORTIUS.....

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....
 CORREUS I TELEGRAFS.....
 TELEFONS..... 4 cabines
 RECOLLIDA DE FEMS..... diaria
 SERVEIS DE PLATJA..... neteja

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 4
 DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... -

I SITUACIO URBANISTICA

I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:

I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS
 HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS
 I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS..... 16.720 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI... 5.250 M2/EDIF.

TOTAL-..... 21.970 M2/EDIF.

I.1.2. **EDIFICACIONS TURÍSTIQUES:** 200 M2/EDIFICATS

I.1.3. **EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURÍSTIQUES.....	21.970	M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURÍSTIQUES.....	200	M2/EDIF.
	<hr/>	
	22.170	M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANT JOSEP..... M2/EDIF.

J INFRAESTRUCTURA

J.1. AIGUA POTABLE:

J.1.1. **NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

134.600	= 1,12 H. < 24,00 hores (SUFICIENT)
<hr/>	
120.000	

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:

J.2.1. **RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:**

NO HI HA DADES

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

J.3.1. **INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:**

J.3.2. **INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:**

J.3.3. **INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:**

K PLATGES

K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:

7,50 m2/usuari	= 0,35
<hr/>	
21,26 m2/usuari	

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

7,50 m2/usuari	<	(SUFICIENT)
<hr/>	= 3,71	> 1,00 (INSUFICIENT)
2,02 m2/usuari		

DETERMINACIONS PARTICULARS ZONA 02 ES CUBELLS

CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA

DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA

1 Nivell assignat A

2 Ratio turística

60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

1 Turisme residencial d'alt nivell.
2 Poca oferta d'allotjaments turístics.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

1 Existència de platja de còdols.
2 Paisatge d'alt nivell ecològic.
3 Torre des puig des Savinar.
4 Poblat fenici de sa Caleta.

1.4 OBJECTIUS

Consolidar-hi el turisme de qualitat.

1.5 PROPOSTES

1 Mantenir-ne el turisme residencial.
2 Conservació del medi ambient.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 4	cala Jondal
ANEI núm. 6	cap de Cala Llenrisca-sa Talaiassa

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	

Hotels	4 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0.5 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	3 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.7 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 03 SANT JOSEP**DELIMITACIÓ DE LA ZONA
RESUM DE LA INFORMACIÓ
DETERMINACIONS PARTICULARS****DELIMITACIÓ DE LA ZONA****MUNICIPI
ÀREES QUE INCLOU
EXTREMS COSTANERS
ÀMBIT DE LA ZONA****0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA**

0.1 TERME MUNICIPAL:	Sant Josep de sa Talaia
0.2 ÀREES QUE INCLOU:	Cala d'Hort, cala Carbó, cala Vedella, caló d'en Real, cala Molí, cala Tarida, cala Corral, cala Llentia i cala des Codolar.
0.3 EXTREMS COSTANERS:	Cala d'Hort, es Niu de s'Àguila
0.4 ÀMBIT DE LA ZONA:	Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte

per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en els plans núm. 3a i 3b de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ**PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL
SITUACIÓ URBANÍSTICA
EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES**

**ZONA Nº 3 DENOMINACIÓ: SANT JOSEP.
(C.CARBO-PUIG DES DELFINS)**

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS**A.1 HOTELS I HOSTALS:****A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:**

	ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
H5									
H4							(1)	(1)	(2)
H3							804	24	828
							(1)		(1)
H2							370		370
H1									
HS3					(1)				(1)
					16				16
HS2									
HS1									
Total					(1) 16		(2) 1174	(1) 24	(4) 1214

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H3*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 6,026 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 303,5

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	1.214
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA:	-
TOTAL-.....:	1.214

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DES DELFINS)

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 15,29

A.2. APARTAMENTS TURISTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT. 1961 1966 1971 1976 1981 1986 1990 SUB- 1960 1965 1970 1975 1980 1985 1989 1993 TOTA			
AT3		(2)	(4)
		384	719
AT2		(2)	(2)
		321	321
AT1		(3)	(4)
		296	540
Total		(7)	(10)
		1001	1580

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 2,11 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 4,53 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 158

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C. CARBO-PUIG DES DELFINS)

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 20,49

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	
CIUTATS DE VACANCES.....	
CAMPINGS.....	
TOTALS.....	

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	1.214
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.).....	1.580

ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.)..... -

TOTALS..... 2.794

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DE'S DELFINS)

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	3.933 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	1.803 habitants
TOTAL RECOMPTE-.....	5.736 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 1.297

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	1.297 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES....	4.439 habitants
TOTAL.....	5.736 habitants

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DES DELFINS)

C PROGNOSE DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4.).....	2.794 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3).....	5.736 habitants
TOTAL-.....	8.530 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANT JOSEP.....	29.840 habitants
-----------------	------------------

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANT JOSEP.....	habitants
-----------------	-----------

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SAN JOSE

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D.1. MUNICIPI: SAN JOSE

PLANEJAMENT CONSIDERAT: N.N.S.S. APROVACIO: DEFINITIVA EL 10-12-87

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBA	208,09	10.936	52,55
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	3,56	124	34,83
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	586,89	18.780	32
TOTAL-.....	798,54	29.840	37,36

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DES DELFINS)**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES	0,05	Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,09	Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,09	Hm3/any
TOTAL.-.....	0,23	Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 1.706.000 Litres/día**E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:**

CONCESIONARI:AIGÜES FORMENTERA- CA'N VICENS RIBAS.....	30.000	l/h
CONCESIONARI:AIGÜES FORMENTERA- CA'N PUJOL.....	15.000	l/h
CONCESIONARI:AIGÜES FORMENTERA- FONT FIGUERA.....	50.000	l/h
CONCESIONARI:AIGÜES FORMENTERA- CA'N PEP DE S'HORT.....	17.000	l/h
CONCESIONARI:AIGÜES FORMENTERA- CA'N PEP DE S'HORT II.....	17.000	l/h
CONCESIONARI:AIGÜES FORMENTERA- CA'N PEP DE S'HORT III.....	17.000	l/h
TOTAL.-.....	146.000	l/h

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

0,80 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 5.968.000 l/día**ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DES DELFINS)****E INFRAESTRUCTURA****E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS****E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:**

$$\frac{8.530 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 1.706 \text{ m}^3/\text{dia}$$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

DEPURADORES PARTICULARS EN CADA URBANITZACIO.

CLUB ACUARIUM a Cala Vadella	60	m3/dia
CLUB DELFIN a Puig des Delfins	90	m3/dia
URB. CORALMAR a Cala Corral	135	m3/dia
URB. CALA TARIDA a Cala Tarida	370	m3/dia
URB. CALA VADELLA a Cala Vadella	550	m3/dia
APART. VADELLA PTO. a Cala Vadella	80	m3/dia
APART. TARIDA BEACH a Cala Tarida	170	m3/dia
APART. TARIDA PLAYA a Cala Tarida	75	m3/dia
URB. CALO D'EN REAL a Caló d'en Real	50	m3/dia

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$$\frac{29.840 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 5.968 \text{ m}^3/\text{dia}$$

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DES DELFINS)**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

La PM-803 d'Eivissa a Sant Antoni per Sant Josep discurre paralela a la Costa y d'ella surten els següents accessos tots ells municipals:

- Accés a Cala Vadella: Desde ell parteixen els accessos a Cala Carbó y Cala D'Horts; l'enllaç amb Es Cubells i l'enllaç amb Cara Tarida a través de Caló d'en Real i Cala Molí.

- Accés a Cala Tarida.

- Accés a Puig des Delfins.

- Accés des de Sant Agusti

- Accés des de Port d'es Torrent

ZONA Nº 3. DENOMINACIO: S. JOSEP**F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA CODOLA	1.300 M2
CALA TARIDA	13.700 M2
CALA MOLI	4.930 M2
CALA VADELLA	7.460 M2
CALA CARBO	2.540 M2
CALA D'HORT	3.860 M2

TOTAL.-..... 33.790 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 8.530 Habitants (C.1) = 6.824 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{33.790 \text{ m}^2}{6.824 \text{ usuaris}} = 4,95 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{33.790 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 4.505 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{4.505 \text{ usuaris}}{80 \%} = 5.631 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DES DELFINS)**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de 29.840 habitants = 23.872 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{33.790 \text{ m}^2}{23.872 \text{ usuaris}} = 1,42 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP(C.CARBO-PUIG DE'S DELFINS)

G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA

G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:

SANITARI..... Consultori mèdic a l'Ajuntament
Centro médico Alemán

ESPORTIU..... 2.500 m2

CULTURAL I RECREATIU.....

CAMPS DE GOLF.....

PORTS ESPORTIUS..... 1
Port Esportiu Coralmar 64 amarres

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....

CORREUS I TELEGRAFS.....

TELEFONS..... 12 cabines
1 locutori

RECOLLIDA DE FEMS..... diària

SERVEIS DE PLATJA..... neteja

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 31

DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... 1

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DE'S DELFINS)

I SITUACIO URBANISTICA

I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:

I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE
VEINS..... 171.740 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI..... 47.250 M2/EDIF.

TOTAL..... 218.990 M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 58.880 M2/EDIFICATS

I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES..... 218.990 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES..... 58.880 M2/EDIF.
274.870 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANT JOSEP..... M2/EDIF.

Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP (C.CARBO-PUIG DES DELFINS)

J INFRAESTRUCTURA

J.1. AIGUA POTABLE:

J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:

$$\frac{1.706.000}{146.000} = 11,86 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:

J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIIT I EL CAUDAL DEPURAT:

$$\frac{1.706 \text{ m}^3/\text{dia}}{1.580 \text{ m}^3/\text{dia}} = 1,07 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$$

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: SANT JOSEP

K PLATGES

K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{4,95 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 1,51$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{1,42 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 5,28 > 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$$

DETERMINACIONS PARTICULARS

ZONA 03 SANT JOSEP

**CARACTERITZACIO DE LA ZONA
DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**

1 CARACTERITZACIO DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIO DE LA ZONA

1 Nivell assignat D
2 Ratioturística 60 m2/plaça

1.2 DEFINICIO TURISTICA

1 Turisme de vacances i residencial.
2 Existència d'oferta turística important.
3 Zona freqüentada preferentment per alemanys i anglesos.

4 El tipus de turisme és divers.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platges.
- 2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics.
- 3 Turisme esportiu.
- 4 Torre d'en Rovira o des Comte.
- 5 Assentament rural púnico-romà de ses Païsses de cala d'Hort.
- 6 Església de Sant Josep.
- 7 Illa des Vdrà.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Potenciar-hi el turisme residencial.
- 2 Millorar-ne l'oferta complementària.
- 3 Preservar-ne el medi ambient.
- 4 Atreure-hi turisme de qualitat.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 6	cap de cala Llentrisca-sa Talaïassa
ANEI núm. 7	platges de Comte-Cala Bassa

Tindran, així mateix, la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit de l'ANEI núm. 6: cap de Cala Llentrisca-sa Talaïassa en la zona des caló de s'Oratge i el límit de l'ANEI núm. 7: platges de Comte-cala Bassa, en la zona des Niu de s'Àguila, com també els queresulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	7 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,75 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0.5 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	3 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.7 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 04

BADIA DE SANT ANTONI

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI ÀREES QUE INCLOU EXTREMS COSTANERS ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS:	Sant Antoni de Portmany i Sant Josep de sa Talaia
0.2 ÀREES QUE INCLOU:	Port des Torrent, es Corral, ses Fontanelles, platja d'en Xinxó, punta des Serral, s'Estanyol, s'Arenal, ses Variades, caló des Moro, Cala Gració, cap Negret, sa Galera, cala Salada.

0.3 EXTREMS COSTANERS: Racó des Penyal i cala Salada

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en els plans núm. 4a i 4b de la de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL
SITUACIÓ URBANÍSTICA
EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº 4 DENOMINACIÓ: SANT ANTONI.

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

	ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
H5									
H4				(1)					(1)
				320					320
H3	(1)	(4)	(12)	(5)		(2)	(1)		(25)
	146	978	3743	2031		542	158		7598
H2	(1)	(1)	(9)	(2)			(1)	(1)	(15)
	180	180	2500	620		84	278		3842
H1		(2)	(8)	(2)					(12)
		126	1343	112					1581
HS3			(1)						(1)
			184						184
HS2		(1)	(9)	(1)	(1)				(12)
		38	768	184	40				1030
HS1	(3)	(6)	(9)	(1)	(2)	(1)			(22)
	291	322	600	12	117	48			1390

Total	(5)	(14)	(48)	(12)	(3)	(3)	(2)	(1)	(88)
	617	1644	9138	3279	157	590	242	278	15945

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H2*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 20,78 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 181,19

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS.....:	15.945
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO..:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA.:	-
TOTAL.....:	15.945

ZONA Nº 4 DENOMINACIÓ: SANT ANTONI

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 15,26

A.2. APARTAMENTS TURÍSTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

	ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
AT3						(1)	(2)		(3)
						212	301		513
AT2				(1)	(2)	(3)	(10)	(4)	(20)
				115	240	294	1615	486	2750
AT1		(3)	(5)	(10)	(12)	(25)	(18)	(73)	(73)
		142	226	547	626	1834	1236		4611
Total		(3)	(6)	(12)	(16)	(37)	(22)	(96)	
		142	341	787	1132	3750	1722	7874	

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,48 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 7,38 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 82,02

ZONA Nº 4 DENOMINACIÓ: SANT ANTONI

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	7.874
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-
	<hr/>
	7.874

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 18,28

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURÍSTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	(9) 224
CIUTATS DE VACANCES.....	-
CAMPINGS.....	(2) 674

TOTALS.....	898
A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:	
HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	15.945
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.).....	7.874
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	898
TOTALS.....	24.717

ZONA Nº 4. DENOMINACIO: SANT ANTONI**B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS****B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):**

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS	+
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	+
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	3.417 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	11.670 habitants
TOTAL RECOMPTE.-.....	15.087 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: CONJUNT 2 MUNICIPIS.....	13.234 habitants
---	------------------

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	13.234 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES....	1.853 habitants
TOTAL.....	15.087 habitants

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SANT ANTONI**C PROGNOSI DE POBLACIO****C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:**

PLACES TURISTIQUES (A.4).....	24.717 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3).....	15.087 habitants
TOTAL.-.....	39.804 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANT ANTONI.....	60.271 habitants
SANT JOSEP.....	14.534 habitants
TOTAL.-.....	74.805 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANT ANTONI.....	habitants
SANT JOSEP.....	habitants
TOTAL.-.....	habitants

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SAN ANTONIO**D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.****D.1. MUNICIPI: SAN JOSE**

PLANEJAMENT CONSIDERAT: N.N.S.S. APROVACIO: DEFINITIVA
EL 22-04-86

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT
----------------------	-----------	-----------	----------

			HAB/HA
URBA	201,65	10.660	52,68
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	21,11	1.377	65,22
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	71,84	2.497	34,75
TOTAL.-.....	.294,60	14.534	49,33

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SAN ANTONIO**D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.****D.2. MUNICIPI: SAN ANTONIO**

PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O APROVACIO: DEFINITIVA
EL 02-06-87

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBA	192,14	30.314	157,77
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	599,14	29.957	50
TOTAL.-.....	791,28	60.271	76,16

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SAN ANTONIO**D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.****D.3. RESUM PLANEJAMENT CONSIDERAT:**

MUNICIPI	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
SAN JOSE.-.....	294,60	14.534	49,35
SAN ANTONIO.-....	791,28	60.271	76,16
TOTALS.-.....	1.085,88	74.805	68,88

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SANT ANTONI**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES	0,44 Hm3/any
POBLACION DE DRET.....	0,96 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,03 Hm3/any
TOTAL.-.....	1,43 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 7.960.800 Litres/día

E.1.3. CAUDAL SUMINISTRADO:

EN ALTA
PLANTA POTABILITZADORA IBAGUA.....8.000 M3/DIA

EN BAIXA

CONCESIONARI:SOGESUR-CA'N COIX.....	36.000 l/hora
CONCESIONARI:SOGESUR-CA'N TURETO.....	50.000 l/hora
CONCESIONARI:SOGESUR-CA'N ADELINO....	29.000 l/hora
CONCESIONARI:SOGESUR-CA'N PEP TONIET.	54.000 l/hora
CONCESIONARI:SOGESUR-CA'N FORN.....	18.000 l/hora
CONCESIONARI:SOGESUR-CA'N NICOLAU....	32.000 l/hora
TOTAL.-.....	219.000 l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA

PREVISTA EN (C.2) O (C.4):2,68 Hm³/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 14.961.000 l/día

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SANT ANTONI**E INFRAESTRUCTURA****E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS****E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:**

$$\frac{39.804 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 7.960,8 \text{ m}^3/\text{dia}$$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

E. DEPURADORA BADIA DE SANT ANTONIO IBASAN

CAUDAL REAL 5.070 M³/DIACAUDAL DE PROJECTE 18.750 M³/DIA**E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):**

$$\frac{74.805 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 14.961 \text{ m}^3/\text{dia}$$

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SANT ANTONI**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

C-731 Carretera d'Eivissa a Sant Antonio per San Rafael

PM-803 Carretera d'Eivissa a Sant Antonio per San Jose

PM-812 De Sant Antonio a Ca'n Germà

De Santa Gertrudis a Sant Antoni per Buscastell.

ZONA Nº 4. DENOMINACIO: SANT ANTONI**F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA GRASIO	1.340 M ²
SANT ANTONI	1.760 M ²
PLATJA DE'S PUETO	1.900 M ²
PLATJA DE S'ESTANYOL	1.520 M ²
CALO DE'S SERRAL	620 M ²
PLATJA PINET	1.680 M ²
PUNTA CHINCHO	2.800 M ²
PORT DE'S TORRENT	8.300 M ²
CALA BASSA	9.460 M ²
CALES CONTE	4.180 M ²

TOTAL-..... 33.560 M²**F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:****F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 39.804 Habitants (C.1) = 31.843 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:33.560 m²

$$\frac{33.560 \text{ m}^2}{31.843 \text{ usuaris}} = 1,05 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:33.560 m²

$$\frac{33.560 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuaris}} = 4.474 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

4.474 usuaris

$$\frac{4.474 \text{ usuaris}}{80 \%} = 5.593 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SANT ANTONI**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de 74.805 habitants = 59.844 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:33.560 m²

$$\frac{33.560 \text{ m}^2}{59.844 \text{ usuaris}} = 0,56 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 4. DENOMINACIO: SANT ANTONI**G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA****G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:**

SANITARI.....	Centre de Salut del INSALUD Centre Mèdic SALUS
ESPORTIU.....	17.500 m ²
CULTURAL I RECREATIU.....	2.200 m ²
CAMPS DE GOLF.....	
PORTS ESPORTIUS.....	1
Port de S. Antoni	40 amarres
Club Nautic S. Antoni	168 amarres

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....	Oficina d'informació i Turisme
CORREUS I TELEGRAFS.....	Oficina de correus
TELEFONS.....	94 cabines 2 locutoris
RECOLLIDA DE FEMS.....	diària
SERVEIS DE PLATJA.....	neteja, vestuaris

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS.....	358
DISCOTEQUES I SALES DE FESTES.....	24

ZONA Nº 4. DENOMINACIO: SANT ANTONI**I SITUACIO URBANISTICA**

I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUÏDES ACTUALS:**I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:**

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS
 HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS
 I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE
 VEÏNS..... 125.290 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE
 NEGOCI..... 381.850 M2/EDIF.

TOTAL..... 507.140 M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 494.340 M2/EDIFICATS**I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUÏDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES..... 507.140 M2/EDIF.
 EDIFICACIONS TURISTIQUES..... 494.340 M2/EDIF.
 1.001.480 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANT ANTONI..... M2/EDIF.
 (d.2) SANT JOSEP..... M2/EDIF.

TOTAL..... M2/EDIF.

ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SANT ANTONI**J INFRAESTRUCTURA****J.1. AIGUA POTABLE:****J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

7.960.800
 ----- = 14,42 hores < 24,00 hores (SUFICIENT)
 552.000

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:**J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUÏT I EL CAUDAL DEPURAT:**

14.961 m3/día
 ----- = 0,79 < 1,3 (SUFICIENT)
 18.750 m3/día

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:****ZONA Nº 4 DENOMINACIO: SANT ANTONI****K PLATGES****K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:**

7,50 m2/usuari
 ----- = 7,14
 1,05 m2/usuari

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE

L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

7,50 m2/usuari < (SUFICIENT)
 ----- = 13,39 > 1,00 (INSUFICIENT)
 0,56 m2/usuari

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 4.1 BADIA DE SANT ANTONI, T.M. DE SANT JOSEP**CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS****1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA****1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA**

- 1 Nivell assignat D
 2 *Ratio* turística 60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme majoritàriament de vacances.
 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera important.
 3 Zona freqüentada preferentment per anglesos.
 4 El tipus de turisme és divers.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platges.
 2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics.
 3 Turisme esportiu.
 4 Oferta complementària abundant.
 5 Església de Sant Agustí i entorn.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Millorar-ne l'oferta complementària.
 2 Conservar-ne el medi ambient.
 3 Millorar-ne la infraestructura i els espais públics.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT**2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA SUBZONA**

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones protegides per la Llei 1/1991, dins de l'ANEI núm. 7: platges de Comte-Cala Bassa:

Tindran, així mateix, la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit de l'ANEI núm. 7: platges de Comte-Cala Bassa, en la zona des Racó des Penyal, i els límits de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa en la zona de Cala Salada, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o

urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

Atès que la subzona forma part d'un continu urbà, hi és d'aplicació el que es disposa en l'article 14.4 de les Normes generals.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	7 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,75m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	15 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,5 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	3 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m2/plaça
11 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.7 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2

3 Reserva mínima d'aparcament: 1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 4.2 BADIA DE SANT ANTONI, SANT ANTONI SUD

CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA

1 Nivell assignat	D
2 Ratio turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera abundant.
- 3 Zona freqüentada preferentment per anglesos.
- 4 Turisme divers; l'hivern, de la tercera edat.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.4 OBJECTIUS

1. Millorar el turisme de temporada tradicional.
2. Recuperar el turisme familiar.
3. Promocionar una oferta complementària d'alta qualitat.

1.5 PROPOSTES

- 1 Prolongació del Passeig Marítim i execució de la zona verda de Punta des Molí.
- 2 Connexió viària del Camí des Regueró amb la Ronda Nord.
- 3 Ordenació i execució d'una nova zona de equipament complementari d'alt nivell front al Passeig Marítim, entre els torrents des Regueró i Buscatell.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA SUBZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit de l'ANEI núm. 7: platges de Comte-cala Bassa, en la zona des Racó des Penyal, i els límits de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa en la zona de cala Salada, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

Atès que la subzona forma part d'un continu urbà, hi és d'aplicació el que es disposa en l'article 14.4 de les Normes generals.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT del planejament general qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà

incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	10 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	1,5 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	15 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,8 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	30 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+3
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	8 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2,8 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	800 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,37 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 000 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/180 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	3 500 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 4.3 BADIA DE SANT ANTONI, SANT ANTONI NUCLI

CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA

1 Nivell assignat	D
2 Ratio turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera abundant.
- 3 Zona freqüentada preferentment per anglesos.
- 4 Turisme predominantment jove.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de port i port esportiu.
- 2 Oferta complementària abundant.
- 3 Passeig paral·lel al port.
- 4 Església de Sant Antoni de Portmany.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Millorar-ne el turisme en la temporada tradicional.
- 2 Millorar-ne el turisme no estacional.
- 3 Recuperar el turisme familiar.

1.5 PROPOSTES

- 1 Millorar-ne l'oferta complementària.
- 2 Redacció d'un PERI (Pla especial de reforma interior) per a la zona.
- 3 Reversió de la planta d'alotjaments turístics.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA SUBZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit de l'ANEI núm. 7: platges de Comte- cala Bassa, en la zona des Racó des Penyal, i el límit de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa a la zona de cala Salada, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

Atès que la subzona forma part d'un continu urbà, hi és d'aplicació el que es disposa en l'article 14.4 de les Normes generals.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT del planejament general qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	10 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	1,5 m2/hab.

3 Zones d'equipaments complementaris 1 m2/hab.

3 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments	4 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	15 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,80 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	B+3
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	8 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2,8 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,42 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 000 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+3
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 4.4 BADIA DE SANT ANTONI, SANT ANTONI NORD

CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA

1 Nivell assignat	D
2 Ratio turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances i residencial.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera suficient.

- 3 Zona freqüentada per turisme de diverses nacionalitats.
- 4 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja.
- 2 Entorn protegit.
- 3 Capella subterrània de Santa Agnès.
- 4 Pintures rupestres de la cova des Vi.
- 5 Possibilitat de practicar-hi esports nàutics.
- 6 Església de Santa Agnès i entorn.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.
- 2 Protegir i potenciar un turisme residencial d'alt nivell i baixa densitat.

1.5 PROPOSTES

- 1 Aprofitar-ne l'entorn i el medi ambient com a oferta turística alternativa.
- 2 Millorar-ne l'oferta complementària.
3. Crear una oferta turística i residencial d'alt nivell.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA SUBZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit de l'ANEI núm. 7: platges de Comte-cala Bassa, en la zona des Racó des Penyal, i el límit de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa a la zona de cala Salada, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

Tindran, així mateix, la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys que s'inclouen en les zones protegides per la Llei 1/1991 dins de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa.

Atès que la subzona forma part d'un continu urbà, hi és d'aplicació el que es disposa en l'article 14.4 de les Normes generals.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT del planejament general qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	7 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,75 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

HS2 (1) (1)
106 106

HS1

Total (3) (1) (4)
822 104 926

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H3*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 20,20 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 231,5

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS: 926
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO: -
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA: -
TOTAL:-.....: 926

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 15,21

A.2. APARTAMENTS TURISTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-	
	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
AT3							(1)		(1)
							100		100
AT2								(2)	(2)
								203	203
AT1						(3)			(35)
						203			203
Total						(3)	(1)	(2)	(6)
						203	100	203	506

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,79 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 6 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 84,33

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS: 506
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO: -
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO: -
_____ 506

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 21,07

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....
CIUTATS DE VACANCES.....
CAMPINGS.....

TOTALS.....

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.)..... 926
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.)..... 506
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.)..... -

TOTALS..... 1.432

ZONA Nº 5. DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS..... 609 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS..... 45 habitants

TOTAL RECOMPTE.-..... 654 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET:

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET..... 43 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES..... 611 habitants

TOTAL..... 654 habitants

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL

C PROGNOSE DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4.)..... 1.432 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3.)..... 654 habitants

TOTAL.-..... 2.086 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANT JOAN..... 31.757 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANT JOAN..... habitants

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: SAN MIGUEL

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D.1. MUNICIPI: SAN JUAN

PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O. APROVACIO: DEFINITIVA EL 22-11-77

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
----------------------	-----------	-----------	-----------------

URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	172,98	5.247	30,33
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	265,10	26.510	100
TOTAL.-.....	438,08	31.757	72,49

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES	0,02	Hm3/año
POBLACIO DE DRET.....	0,003	Hm3/año
2ª RESIDENCIAS.....	0,01	Hm3/año

TOTAL.-..... 0,033 Hm3/año

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 417.200 Litres/día**E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:**

CONCESIONARI:PORT ESMERALDA,S.A.- CA'N JOAN COVA.....	50.000	l/hora
CONCESIONARI:.....		l/hora
CONCESIONARI:.....		l/hora
CONCESIONARI:.....		l/hora
CONCESIONARI:.....		l/hora

TOTAL.-..... 50.000 l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

0,50 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 6.351.400 l/día**ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL****E INFRAESTRUCTURA****E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS****E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:**

$\frac{2.086 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 417,2 \text{ m}^3/\text{día}$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

EXISTEIXEN TRES E.D.A.R. PARTICULARS I UNA PUBLICA.

E.D.A.R. APARTAMENTS ES SAVINAR	32	M3/DIA
E.D.A.R. HOTELS GALEON I CARTAGO	200	M3/DIA
E.D.A.R. HOTEL HACIENDA	35	M3/DIA
E.D.A.R. PTO. DE S. MIGUEL MUNICIPAL	100	M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$\frac{31.757 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 6.351,4 \text{ m}^3/\text{día}$

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D' ACCES RODAT INMEDIAT:**

PM-804 d'Eivissa a Sant Miquel

PM-V-804-2 De Sant Miquel al Port de Sant Miquel

De Benirràs al Port de Sant Miquel.

ZONA Nº 5. DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL**F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
PORT DE SANT MIQUEL	6.450 M2
TOTAL.-.....	6.450 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 2.086 Habitants (C.1) = 1.668 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$\frac{6.450 \text{ m}^2}{1.668 \text{ usuaris}} = 3,86 \text{ m}^2/\text{usuari}$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$\frac{6.450 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 860 \text{ usuaris}$

Que correspon a una població de:

$\frac{860 \text{ usuaris}}{80 \%} = 1.075 \text{ habitants}$

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de 31.757 habitants = 25.405 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$\frac{6.405 \text{ m}^2}{25.405 \text{ usuaris}} = 0,25 \text{ m}^2/\text{usuari}$

ZONA Nº 5. DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL**G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA****G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:**

SANITARI.....

ESPORTIU..... 700 m2

CULTURAL I RECREATIU.....

CAMPS DE GOLF.....

PORTS ESPORTIUS.....

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....

CORREUS I TELEGRAFS.....

TELEFONS..... 5 cabines

RECOLLIDA DE FEMS..... diària

SERVEIS DE PLATJA..... vestuaris, socorrisme,
neteja, nautica**G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:**

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 10

DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... -

ZONA Nº 5. DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL**I SITUACIO URBANISTICA****I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:****I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:**

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS	
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS.....	24.416 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI.....	1.960 M2/EDIF.
---	----------------

TOTAL.....	26.376 M2/EDIF.
------------	-----------------

I.1.2. **EDIFICACIONS TURISTIQUES:** 28.640 M2/EDIFICATS**I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES.....	26.376 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES.....	28.640 M2/EDIF.
	55.016 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANT JOAN..... M2/EDIF.

ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT DE SANT MIQUEL**J INFRAESTRUCTURA****J.1. AIGUA POTABLE:**

J.1.1. **NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

$$\frac{417.200}{50.000} = 8,34 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$
J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:**J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:**

$$\frac{417,2 \text{ m}^3/\text{día}}{367 \text{ m}^3/\text{día}} = 1,13 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$$
J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:J.3.1. **INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:**J.3.2. **INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:**J.3.3. **INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:****ZONA Nº 5 DENOMINACIO: PORT SANT MIQUEL****K PLATGES****K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:**

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{3,86 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 1,94$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{0,25 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 30 < \text{(SUFICIENT)}$$

$$> 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$$
DETERMINACIONS PARTICULARS**ZONA 5 PORT DE SANT MIQUEL****CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS****1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA****1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA**

1 Nivell assignat	C
2 <i>Ratio</i> turística	60 m ² /plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme residencial d'alt nivell adquisitiu i turisme de vacances.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera.
- 3 Zona freqüentada preferentment per anglesos, alemanys i espanyols.
- 4 Predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Totalment envoltada per ANEI (àrea natural d'especial interès).
- 2 Existència de platja.
- 3 Existència de certa oferta complementària.
- 4 Possibilitat de practicar-hi esports aquàtics.
- 5 Cova de Can Marsà.
- 6 Església de Sant Miquel.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Conservació de l'ANEI (àrea natural d'especial interès).
- 2 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Conservació del medi ambient.
- 2 Mantenir-hi el turisme de qualitat.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTRUFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys inclosos en les zones protegides per la Llei 1/1991, dins de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa.

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3 DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA**

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,5 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	2 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 06**PORTINATX****DELIMITACIÓ DE LA ZONA
RESUM DE LA INFORMACIÓ
DETERMINACIONS PARTICULARS****DELIMITACIÓ DE LA ZONA****MUNICIPI
ÀREES QUE INCLOU
EXTREMS COSTANERS
ÀMBIT DE LA ZONA****0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA**

0.1 TERMES MUNICIPALS:	Sant Joan de Labritja
0.2 ÀREES QUE INCLOU:	Port de Portinatx, cala d'en Serra.
0.3 EXTREMS COSTANERS:	Punta des Cosí, cala d'en Serra.
0.4 ÀMBIT DE LA ZONA:	Constitueixen la zona els terrenys inclosos en la delimitació del sol urbà que va resultar inicialment aprovat per l'ajuntament de Sant Joan amb data 17.12.90, mes els terrenys corresponents als Plans Parcials que s'assenyalen dins l'annex II de la Llei 1/91 de 30 de gener d'Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 6 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions, o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ**PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL
SITUACIÓ URBANÍSTICA
EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES**

ZONA Nº6 DENOMINACIÓ: PORTINATX.

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
H5								
H4								
H3		(1)	(1)					(2)
		459	513					972
H2								
H1		(1)						(1)
		156						156
HS3								
HS2	(1)					(1)		(2)
	21					93		114
HS1		(2)	(2)					(4)
		74	64					138
Total	(1)	(4)	(3)			(1)		(9)
	21	689	577			93		1380

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H2*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 19,31 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 153,33

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS.....:	1.380
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO.....:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA.....:	-
TOTAL.....:	1.380

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX.

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 13,36

A.2. APARTAMENTS TURISTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
AT3								
AT2							(2)	(2)
							108	108
AT1						(3)		(3)
						113		113
Total						(1)	(2)	(5)
						113	108	221

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,48 CLAU

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 4,04 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 44,2

ZONA Nº 6

DENOMINACIO: PORTINATX.

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	221
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-
	221

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 22,33

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	
CIUTATS DE VACANCES.....	(2) 912
CAMPINGS.....	(1) 330
TOTALS.....	1.242

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	1.380
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.).....	221
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	1.242
TOTALS.....	2.843

ZONA Nº 6.

DENOMINACIO: PORTINATX

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	303 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	516 habitants
TOTAL RECOMPTE.....	819 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 274

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	274 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES.....	545 habitants
TOTAL.....	819 habitants

ZONA Nº 6

DENOMINACIO: PORTINATX

C PROGNOSE DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4.).....	2.843 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3.).....	819 habitants
TOTAL.....	3.662 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANT JOAN..... 43.160 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DEPLANEJAMENT:

SANT JOAN..... habitants

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX**D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.****D.1. MUNICIPI: SAN JUAN**PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O. APROVACIO: DEFINITIVA
EL 21-11-77

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBA URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	431,6	43.160	100
TOTAL.-.....	431,6	43.160	100

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES	0,05 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,02 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,01 Hm3/any
TOTAL.-.....	0,08 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 732.400 Litres/día

E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:**CONCESIONARI:AIGÜES FORMENTERA-
CA'N COVETES....****54.000 l/hora**

CONCESIONARI:SOGEGUR-CALA XUCLA..... 20.000 l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora

TOTAL.-..... 74.000 l/hora**E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):****0,94 Hm3/any**

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 8.632.000 l/día

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX**E INFRAESTRUCTURA****E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS****E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:**

3.662 habitantes x 200 litres/día
 ----- = 732,4 m3/dia
 1.000

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

EXISTEIXEN CINC ESTACIONS DEPURADORES: QUATRE PRIVADES I UNA PUBLICA.

E.D.A.R. APARTAMENTS HOLITEL	(no hi ha dades)
E.D.A.R. HOTEL PRESIDENTE PLAYA	75 M3/DIA
E.D.A.R. CLUB PORTINATX	150 M3/DIA
E.D.A.R. CAMPING PORTINATX	(no hi ha dades)
E.D.A.R. PORTINATX	(no hi ha dades)

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

43.160 habitantes x 200 litres/día
 ----- = 8.632 m3/dia
 1.000

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

C-733 d' Eivissa a Portinatx

De Sant Joan a Portinatx (municipal)**ZONA Nº 6. DENOMINACIO: PORTINATX****F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA PORTINATX	7.450 M2
CALA DE'N SERRA	1.200 M2

TOTAL.-..... 8.650 M2**F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:****F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 3.662 Habitants (C.1) = 2.929 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

8.650 m2
 ----- = 2,95 m2/usuari
 2.929 usuaris

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

8.650 m2
 ----- = 1.153 usuaris
 7,50 m2/usuaris

Que correspon a una població de:

1.153 usuaris
 ----- = 1.441 habitants
 80 %

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de 43.160 habitants = 34.528 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{8.650 \text{ m}^2}{34.528 \text{ usuaris}} = 0,25 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 6. DENOMINACIO: PORTINATX

G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA

G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:

SANITARI.....

ESPORTIU..... 500 m2

CULTURAL I RECREATIU.....

CAMPS DE GOLF.....

PORTS ESPORTIUS.....

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....

CORREUS I TELEGRAFS.....

TELEFONS..... 4 cabines

RECOLLIDA DE FEMS..... diària

SERVEIS DE PLATJA..... vestuaris, socorrisme, neteja, nautica

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 31

DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... 3

ZONA Nº 6. DENOMINACIO: PORTINATX

I SITUACIO URBANISTICA

I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:

I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE
VEINS..... 11.110 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS
I LOCALS COMERCIALS I DE
NEGOCI..... 15.050 M2/EDIF.

TOTAL..... 26.160 M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 56.860 M2/EDIFICATS

I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES..... 26.160 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES..... 56.860 M2/EDIF.
..... 83.020 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANT JOAN..... M2/EDIF.

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX

J INFRAESTRUCTURA

J.1. AIGUA POTABLE:

J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:

$$\frac{732.400}{74.000} = 9,89 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:

J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:

NO HI HA DADES

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:

ZONA Nº 6 DENOMINACIO: PORTINATX

K PLATGES

K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{2,95 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 2,54$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{0,25 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 30 > 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$$

DETERMINACIONS PARTICULARS ZONA 6 PORTINATX

CARACTERITZACIO DE LA ZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIO DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIO DE LA ZONA

1 Nivell assignat C
2 Ratio turística 60 m2/plaça

1.2 DEFINICIO TURISTICA

1 Turisme majoritàriament de vacances.
2 Existència d'oferta hotelera abundant i, menys, d'extrahotelera.
3 Zona freqüentada, preferentment, per anglesos, alemanys i espanyols.
4 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platges.
- 2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics.
- 3 Torre de Portinatx.
- 4 Important oferta complementària.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Millorar-ne l'oferta complementària.
- 2 Conservació del medi ambient.
- 3 Millorar-ne la infraestructura.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície de la zona.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones protegides per la Llei 1/1991 dins de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa.

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,5 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2

7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat: 6 m2/plaça

8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes: 3 m2/plaça

9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines: 1.2 m2/plaça

10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris: 2.8 m2/plaça

1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:

Parcel·la mínima:	1 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1

2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:

Parcel·la mínima:	2 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	1 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2

3 Reserva mínima d'aparcament: 1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 07

CALA DE SANT VICENT

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI ÀREES QUE INCLOU EXTREMS COSTANERS ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS: Sant Joan de Labritja

0.2 ÀREES QUE INCLOU: Cala de Sant Vicent

0.3 EXTREMS COSTANERS: es Clot des Llamp, sa punta des Còdol.

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys inclosos en la delimitació del sol urbà que va resultar inicialment aprovat per l'ajuntament de Sant Joan amb data 17.12.90, més els terrenys que s'assenyalen dins l'annex II d'Espais Naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 7 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera

definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL
SITUACIÓ URBANÍSTICA
EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ.

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

	ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
H5									
H4									
H3									
H2			(1)	(1)					(1)
H1			400	233					633
HS3									
HS2									
HS1									
Total			(1)	(1)					(2)
			400	233					633

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H2*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H2*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 16,52 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 316,5

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	633
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA:	-
TOTAL:-.....:	633

ZONA Nº7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ.

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 13,37

A.2. APARTAMENTS TURISTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

	ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
AT3									
AT2									
AT1							(1)		(1)
							24		24
Total							(1)		(1)
							24		24

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1 CLAU

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 6 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 24

ZONA Nº7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	24
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-
	<hr/>
	24

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 15

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	
CIUTATS DE VACANCES.....	
CAMPINGS.....	
	<hr/>
TOTALS.....	

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	633
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.).....	24
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	-
	<hr/>
TOTALS.....	657

ZONA Nº7. DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +
 + POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +
 + POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS..... 153 habitants
 POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS..... 327 habitants

TOTAL RECOMPTE.-..... 480 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 70

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET..... 70 habitants
 ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES..... 410 habitants

TOTAL..... 480 habitants

ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ

C PROGNOSI DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4)..... 657 habitants
 PLACES NO TURISTIQUES (B.3)..... 480 habitants

TOTAL.-..... 1.137 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANT JOAN..... 16.449 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANT JOAN..... habitants

ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D.1. MUNICIPI: SAN JUAN

PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O. APROVACIO: DEFINITIVA
 EL 21-11-77

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	32,99	1.979	60
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	84,70	8.470	100
TOTAL.-.....	117,69	16.449	88,78

ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ

E INFRAESTRUCTURA

E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:

E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:

PLACES TURISTIQUES 0,01 Hm3/any
 POBLACIO DE DRET..... 0,005 Hm3/any
 2ª RESIDENCIES..... 0,008 Hm3/any

TOTAL.-..... 0,023 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 227.400 Litres/día

E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:

CONCESIONARI: AIGÜES MARGE, C.B..... 7.000 l/hora
 CONCESIONARI: AIGÜES MARGE, C.B..... 7.000 l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora

TOTAL.-..... 14.000 l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

0,33 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 3.289.800 l/día

ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ

E INFRAESTRUCTURA

E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS

E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:

$\frac{1.137 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 227,4 \text{ m}^3/\text{día}$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

E.D.A.R. CALA S. VICENTE IBASAN

CAUDAL REAL 215 M3/DIA
 CAUDAL DE PROJECTE 500 M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$\frac{16.449 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 3.289,8 \text{ m}^3/\text{día}$

ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ

E INFRAESTRUCTURA

E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

PM-811 Ramal de la C-733 a Cala San Vicente

La municipal d' Es Canà a Cala San Vicente per la Costa

ZONA Nº 7. DENOMINACIO: CALA SANT VICENS

F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.

F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA SANT VICENS	8.630 M2
TOTAL.-.....	8.630 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:

F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:

80% de 1.137 Habitants (C.1) = 909 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

8.630 m2

$$\frac{909 \text{ usuaris}}{9,49 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 9,49 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{8.630 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 1.150 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{1.150 \text{ usuaris}}{80 \%} = 1.438 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ
F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES
F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):
F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:

$$80\% \text{ de } 16.449 \text{ habitants} = 13.159 \text{ usuaris}$$

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{8.630 \text{ m}^2}{13.159 \text{ usuaris}} = 0,65 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 7. DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ
G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA
G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:

SANITARI.....	
ESPORTIU.....	500 m2
CULTURAL I RECREATIU.....	
CAMPS DE GOLF.....	
PORTS ESPORTIUS.....	

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....	
CORREUS I TELEGRafs.....	
TELEFONS.....	2 cabines
RECOLLIDA DE FEMS.....	diaria
SERVEIS DE PLATJA.....	vestuaris, neteja, nautica

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS.	9
DISCOTEQUES I SALES DE FESTES...	1

ZONA Nº 7. DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ
I SITUACIO URBANISTICA
I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:
I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS	
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS.....	5.610 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI.....	9.380 M2/EDIF.
---	----------------

TOTAL..... 14.990 M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 13.140 M2/EDIFICATS
I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES.....	14.990 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES.....	13.140 M2/EDIF.
	28.130 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANT JOAN..... M2/EDIF.

ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ
J INFRAESTRUCTURA
J.1. AIGUA POTABLE:
J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:

$$\frac{227.400}{14.000} = 16,24 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:
J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:

$$\frac{227 \text{ m}^3/\text{dia}}{215 \text{ m}^3/\text{dia}} = 1,05 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$$

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:
J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:
J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:
J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:
ZONA Nº 7 DENOMINACIO: CALA SANT VICENÇ
K PLATGES
K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{9,49 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 0,79$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{0,65 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 11,53 > 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$$

< (SUFICIENT)

DETERMINACIONS PARTICULARS ZONA 7 CALA DE SANT VICENT

CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA

1 Nivell assignat	C
2 <i>Ratio</i> turística	60 m ² /plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances i residencial.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera.
- 3 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja.
- 2 Possibilitat de practicar-hi esports aquàtics.
- 3 Santuari púnic des Cuieram.
- 4 Església de Sant Joan de Labritja als voltants.
- 5 Conjunt arquitectònic rural de Balàfia (vora l'altra, que condueix a la zona) i església de Sant Llorenç.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Millorar-ne l'oferta complementària.
- 2 Conservació del medi ambient.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície de la zona.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTRUFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones protegides per la Llei 1/1991 dins de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa.

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m ² /hab.
-----------------------------	--------------------------

2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m ² /hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m ² /hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m ²
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments	3 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m ²
4 Edificabilitat neta màxima:	0,50 m ² /m ²
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m ³
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m ² /plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m ² /plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m ² /plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m ² /plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	1 000 m ²
Edificabilitat neta màxima:	0.6 m ² /m ²
Volum màxim per edifici:	2 100 m ³
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	2 000 m ²
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m ²
Edificabilitat neta màxima:	1 m ² /m ²
Volum màxim per edifici:	8 000 m ³
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 08

ES FIGUERAL

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI ÀREES QUE INCLOU EXTREMS COSTANERS ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS:	Santa Eulàlia des Riu
0.2 ÀREES QUE INCLOU:	Es Figueral i Ximaina.
0.3 EXTREMS COSTANERS:	Roca de sa Creu, Paller de s'Aubadar.
0.4 ÀMBIT DE LA ZONA:	<p>Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.</p> <p>Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 8 de la documentació gràfica del Pla.</p> <p>Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.</p> <p>A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.</p>

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
 PLACES NO TURÍSTIQUES
 POBLACIÓ TOTAL
 SITUACIÓ URBANÍSTICA
 EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
 CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº 8 DENOMINACIÓ: ES FIGUERAL.**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS****A.1 HOTELS I HOSTALS:****A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:**

	ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
H5									
H4									
H3						(1)		(1)	
						669		669	
H2							(1)	(1)	
							137	137	
H1						(1)		(1)	
						89		89	

HS3

HS2

HS1

Total

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H3*
 CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 5,82 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 235,75

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	943
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA:	-
TOTAL.....:	943

ZONA Nº 8 DENOMINACIÓ: ES FIGUERAL.**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS****A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:**

RATIO HOTELERA 15,46

A.2. APARTAMENTS TURÍSTICS:**A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:**

ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
AT3								
AT2						(2)		(2)
						93		93
AT1						(2)	(3)	(5)
						40	81	121
Total						(4)	(3)	(7)
						133	81	214

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,43 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 4,48 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 30,57

ZONA Nº 8 DENOMINACIÓ: ES FIGUERAL.**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS****A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:**

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	214
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA I CALIFICACIÓ:	-
	<hr/>
	214

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 20,67

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURÍSTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	(1) 16
CIUTATS DE VACANCES.....	
CAMPINGS.....	
TOTALS.....	16

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	943
APARTAMENTS TURÍSTICS (A.2.5.).....	214
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	16
TOTALS.....	1.173

ZONA Nº 8. DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO
B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS
B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	216 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	— habitants
TOTAL RECOMPTE.-.....	216 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 34

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	34 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES.....	182 habitants
TOTAL.....	216 habitants

ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO
C PROGNOSI DE POBLACIO
C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4).....	1.173 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3).....	216 habitants
TOTAL.-.....	1.389 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANTA EULARIA..... 4.726 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANTA EULARIA..... habitants

ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL
D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.
D.1. MUNICIPI: SANTA EULARIA

PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O. APROVACIO: DEFINITIVA
EL 23-10-81

QUALIFICACIO DEL SOL HECTAREES HABITANTS DENSITAT

URBA	14,52	1.089	HAB/HA 75
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	34,36	3.637	105,84
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL			
TOTAL.-.....	48,88	4.726	96,68

ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO
E INFRAESTRUCTURA
E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:
E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:

PLACES TURISTIQUES	0,01 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,002 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,003 Hm3/any
TOTAL.-.....	0,015 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 277.800 Litres/día
E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:

CONCESIONARI: ANA MARI TORRES.....	(Sense dades)
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
TOTAL.-.....	l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

0,05 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 945.200 l/día
ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO
E INFRAESTRUCTURA
E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS
E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:

1.389 habitants x 200 litres/día	
_____	= 277,8 m3/dia
1.000	

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

E.D.A.R. ES FIGUERAL 350 M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

4.726 habitants x 200 litres/día	
_____	= 945,2 m3/dia
1.000	

ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO
E INFRAESTRUCTURA
E.3. VIES D' ACCES RODAT INMEDIAT:

PM-810 Ramal de la C-733 a San Carlos.

Municipal de San Carlos al Figueral.

ZONA Nº 8. DENOMINACIO: ES FIGUERAL**F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
PLATGES DE'S FIGUERAL	13.560 M2
ES POU D'ES LLEO	1.400 M2
TOTAL.-.....	14.960 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 1.389 Habitants (C.1) = 1.111 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{14.960 \text{ m}^2}{1.111 \text{ usuaris}} = 13,46 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{14.960 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 1.994 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{1.994 \text{ usuaris}}{80 \%} = 2.493 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de 4.726 habitants = 3.780 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{14.960 \text{ m}^2}{3.780 \text{ usuaris}} = 3,95 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 8. DENOMINACIO: ES FIGUERAL**G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA****G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:**

SANITARI.....	
ESPORTIU.....	1.300 m2
CULTURAL I RECREATIU.....	
CAMPS DE GOLF.....	
PORTS ESPORTIUS.....	

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....	
CORREUS I TELEGRAFS.....	
TELEFONS.....	5 cabines
RECOLLIDA DE FEMS.....	diària
SERVEIS DE PLATJA.....	neteja

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS.....	9
DISCOTEQUES I SALES DE FESTES.....	-

ZONA Nº 8. DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO**I SITUACIO URBANISTICA****I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:****I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:**

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS	
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS.....	7.920 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI.....	270 M2/EDIF.
---	--------------

TOTAL.-.....	8.190 M2/EDIF.
---------------------	-----------------------

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 23.460 M2/EDIFICATS**I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES.....	8.190 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES.....	23.460 M2/EDIF.
TOTAL.....	31.650 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):**(D.1) SANTA EULARIA..... M2/EDIF.****ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO****J INFRAESTRUCTURA****J.1. AIGUA POTABLE:****J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

NO HI HA DADES

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:**J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:**

$$\frac{277,8 \text{ m}^3/\text{dia}}{350 \text{ m}^3/\text{dia}} = 0,79 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$$

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:**

J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:

ZONA Nº 8 DENOMINACIO: ES FIGUERAL-POU D'ES LLEO

K PLATGES

K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{13,46 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 0,55$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{3,95 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 1,89 > 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$$

< (SUFICIENT)

DETERMINACIONS PARTICULARS ZONA 8 ES FIGUERAL

CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA
DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA

1 Nivell assignat	C
2 <i>Ratio</i> turística	60 m ² /plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances i residencial.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera important.
- 3 Zona freqüentada, preferentment, per alemanys i espanyols.
- 4 Predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja.
- 2 Entorn plàcid.
- 3 Nucli urbà de Sant Carles.
- 4 Torre d'en Valls o de Campanitx.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Millorar-ne l'oferta complementària.
- 2 Conservació del medi ambient.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones protegides per la Llei 1/1991 dins de les àrees naturals des Amunts d'Eivissa i del massís de Sant Carles.

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicarse en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m ² /hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m ² /hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m ² /hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m ²
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m ²
4 Edificabilitat neta màxima:	0,6 m ² /m ²
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m ³
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m ² /plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m ² /plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m ² /plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m ² /plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	2 000 m ²
Edificabilitat neta màxima:	0.5 m ² /m ²
Volum màxim per edifici:	2 100 m ³
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m ²
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m ²

Edificabilitat neta màxima: 0,6m2/m2
 Volum màxim per edifici: 8 000 m3
 Alçada màxima: PB+2

3 Reserva mínima d'aparcament: 1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 09 CALA LLENYA

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI
 ÀREES QUE INCLOU
 EXTREMS COSTANERS
 ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS: Santa Eulàlia des Riu

0.2 ÀREES QUE INCLOU:

0.3 EXTREMS COSTANERS:

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 9 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
 PLACES NO TURÍSTIQUES
 POBLACIÓ TOTAL
 SITUACIÓ URBANÍSTICA
 EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
 CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº 9 DENOMINACIÓ: CALA BOIX-CALA LLENYA

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
H5								
H4								
H3								
H2								
H1								
HS3								
HS2								
HS1				(1)		(1)		(2)
				18		49		67
Total				(1)		(1)		(2)
				18		49		67

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: HS1*
 CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: HS1*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 8,15 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 33,5

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	67
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA:	-
TOTAL:-.....:	67

ZONA Nº 9 DENOMINACIÓ: CALA BOIX-CALA LLENYA

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 12

A.2. APARTAMENTS TURÍSTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
AT3								
AT2							(1)	(1)
							45	45
AT1								
Total							(1)	(1)
							45	45

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 2 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 2 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 45

ZONA Nº9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA**A PLACES TURISTIQUES ACTUALS****A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:**

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	45
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-
	<u>45</u>

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 30

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:**A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:**

CASES D'HOSTES..... (2)	47
CIUTATS DE VACANCES.....	-
CAMPINGS.....	-
TOTALS.....	<u>47</u>

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	67
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.).....	45
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	47
TOTALS.....	<u>159</u>

ZONA Nº9. DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-C. MASTELLA**B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS****B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):**

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	1.071 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	1.974 habitants
TOTAL RECOMPTE.-.....	<u>3.045 habitants</u>

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET:

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	28 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES.....	3.017 habitants
TOTAL.....	<u>3.045 habitants</u>

ZONA Nº9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA**C PROGNOSI DE POBLACIO****C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:**

PLACES TURISTIQUES (A.4.).....	159 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3.).....	3.045 habitants

TOTAL.-..... 3.204 habitants**C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:**

SANTA EULARIA..... 10.421 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DEPLANEJAMENT:

SANTA EULARIA..... habitants

ZONA Nº9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA**D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.****D.1. MUNICIPI: SANTA EULARIA**PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O. APROVACIO: DEFINITIVA
EL 23-10-81

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBA	42,25	3.168	75
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	48,72	5.333	107,40
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	24	1.920	80
TOTAL.-.....	114,97	10.421	90,64

ZONA Nº9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES	0,002 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,002 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,06 Hm3/any
TOTAL.-.....	<u>0,064 Hm3/any</u>

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 640.800 Litres/día**E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:**

CONCESIONARI:AIGÜES DE FORMENTERA CA'N XICUSALA...	70.000 l/hora
CONCESIONARI:AIGÜES DE FORMENTERA CA'N SALVADO...	35.000 l/hora
CONCESIONARI:..... l/hora
CONCESIONARI:..... l/hora
CONCESIONARI:..... l/hora
TOTAL.-.....	<u>105.000 l/hora</u>

E.1.4. NECESITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

0,20 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 2.084.200 l/día**ZONA Nº9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA****E INFRAESTRUCTURA****E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS**

E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:

$$\frac{3.204 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 640,8 \text{ m}^3/\text{dia}$$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

SON E.D.A.R. PARTICULARS

E.D.A.R. APARTAMENTS LOS RUBIES CALA LLENYA	105 M3/DIA
E.D.A.R. CLUB CALA LLENYA CALA LLENYA	1.000 M3/DIA
E.D.A.R. APARTAMENTS LAS PERLAS I CALA LLENYA	(no
E.D.A.R. APARTAMENTS LAS PERLAS II CALA LLENYA	hi ha
E.D.A.R. APARTAMENTS LOS ZAFIROS CALA LLENYA	dades)
E.D.A.R. APARTAMENTS CALA AZUL CALA AZUL	145 M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$$\frac{10.421 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 2.084,2 \text{ m}^3/\text{dia}$$

ZONA Nº9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

PM-810 de la C-733 a San Carlos

Municipal de San Carlos a Cala Boix y Cala Llenya.**ZONA Nº9. DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA****F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA BOIX	1.400 M2
CALA MASTELLA	440 M2
CALA LLENYA	7.500 M2
TOTAL.-.....	9.340 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 3.204 Habitants (C.1) = 2.563 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{9.340 \text{ m}^2}{2.563 \text{ usuaris}} = 3,64 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{9.340 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuaris}} = 1.245 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{1.245 \text{ usuaris}}{80 \%} = 1.556 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de 10.421 habitants = 8.336 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{9.340 \text{ m}^2}{8.336 \text{ usuaris}} = 1,12 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº9. DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA**G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA****G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:**

SANITARI.....	
ESPORTIU.....	1.100 m2
CULTURAL I RECREATI.....	
CAMPS DE GOLF.....	
PORTS ESPORTIUS.....	

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....	
CORREUS I TELEGRAFS.....	
TELEFONS.....	8 cabines
RECOLLIDA DE FEMS.....	diaria
SERVEIS DE PLATJA.....	neteja, vestuaris

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS.....	9
DISCOTEQUES I SALES DE FESTES.....	1

ZONA Nº9. DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA**I SITUACIO URBANISTICA****I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:****I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:**

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS	
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS.....	39.270 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI.....	46.900 M2/EDIF.
---	-----------------

TOTAL.-.....	86.170 M2/EDIF.
---------------------	------------------------

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 3.180 M2/EDIFICATS

I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES.....	86.170	M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES.....	3.180	M2/EDIF.
	<hr/>	
	89.350	M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANTA EULARIA..... M2/EDIF.

ZONA Nº 9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA**J INFRAESTRUCTURA****J.1. AIGUA POTABLE:****J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

$$\frac{640.800}{105.000} = 6,10 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:**J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:**

$$\frac{640 \text{ m}^3/\text{día}}{1.250 \text{ m}^3/\text{día}} = 0,51 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$$

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:****ZONA Nº 9 DENOMINACIO: CALA BOIX-CALA LLENYA-CALA MASTELLA****K PLATGES****K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:**

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{3,64 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 2,06$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{1,12 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 6,69 > 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$$

DETERMINACIONS PARTICULARS ZONA 9 CALA LLENYA**CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA
DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS****1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA****1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA**

1 Nivell assignat	C
2 <i>Ratio</i> turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances i residencial.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera suficient.
- 3 Zona freqüentada, preferentment, per alemanys.
- 4 Entorn plàcid.
- 5 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja i de zones verges de gran bellesa.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Potenciar-hi el turisme residencial
- 2 Conservació del medi ambient.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT**2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA**

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones protegides per la Llei 1/1991 dins del massís de Sant Carles.

Tindran, així mateix, la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit del massís de Sant Carles a la zona de Cala Mastella i el límit de l'ANEI núm. 2: cap des Llibrell a la zona de Cala Llonga, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

Atès que la zona forma part d'un continu urbà, hi serà d'aplicació el que es disposa en l'article 14.4 de les Normes generals.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA**

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	2 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.5 m2/m2
Volum màxim per edifici:	2 100 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	8 000 m3
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 10 SANTA EULÀLIA

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI ÀREES QUE INCLOU EXTREMS COSTANERS ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS:	Santa Eulàlia des Riu
0.2 ÀREES QUE INCLOU:	ses Pedrisses, es Canar, punta Arabí, s'Argamassa, punta Blanca, sa Caleta, Santa Eulàlia, La Siesta.

0.3 EXTREMS COSTANERS: Cala Nova, punta de sa Gualta.

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 10 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES PLACES NO TURÍSTIQUES POBLACIÓ TOTAL SITUACIÓ URBANÍSTICA EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA N° 10 DENOMINACIÓ: SANTA EULALIA.

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

	ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB-TOTA
H5									
H4			(1) 84						(1) 84
H3		(1) 580	(6) 2495	(2) 727		(1) 372	(1) 303	(1) 196	(12) 4673
H2			(6) 1947	(1) 84			(1) 140		(2) 2171
H1			(1) 114						(1) 114
HS3									
HS2	(1) 18	(2) 81	(2) 85	(4) 166	(1) 48				(10) 398
HS1	(1) 52	(1) 26	(3) 225	(2) 90	(1) 29				(8) 422

Total	(2)	(4)	(19)	(9)	(2)	(1)	(2)	(1)	(40)
	70	687	4950	1067	77	372	443	196	7862

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H2*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 19,80 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 196,55

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	7.862
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA:	-
TOTAL-.....:	7.862

ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULALIA

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 12,44

A.2. APARTAMENTS TURISTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

	ANT. 1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
	1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	TOTA
AT3							(1)	(2)
							572	1122
AT2					(2)	(3)	(3)	(8)
					248	586	613	1447
AT1		(4)	(7)	(6)	(6)	(3)	(3)	(26)
		166	314	329	436	217		1462
Total		(4)	(7)	(8)	(10)	(7)	(36)	
		166	314	577	1594	1380	4031	

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,91 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 6,32 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 111,97

ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULALIA

A PLACES TURISTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	4.031
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-
	4.031

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 20,13

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOTES.....	(1)	28
CIUTATS DE VACANCES.....	(2)	1.709
CAMPINGS.....	(2)	549

TOTALS..... 2.286

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	7.862
APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.).....	4.031
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	2.286
TOTALS.....	14.179

ZONA Nº 10. DENOMINACIO: SANTA EULARIA

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	4.485 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	9.240 habitants
TOTAL RECOMPTE-.....	13.725 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 6.348

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	6.348 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES.....	7.377 habitants
TOTAL.....	13.725 habitants

ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULARIA

C PROGNOSE DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4.).....	14.179 habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3.).....	13.725 habitants
TOTAL-.....	27.904 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANTA EULARIA..... 51.168 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANTA EULARIA..... 47.707 habitants

ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULARIA

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D.2. MUNICIPI: SANTA EULARIA

PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O APROVACIO: DEFINITIVA EL 23-10-81

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBA	148,72	44.616	300
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	45,74	5.752	125,75
URBANITZABLE SENSE PLA			

PARCIAL	10	800	80
TOTAL.-.....	204,46	51.168	250,25

ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULARIA**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES	0,25 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,46 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,15 Hm3/any
TOTAL.-.....	0,86 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 5.580.800 Litres/día**E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:**

CONCESIONARI: SOGESUR-CA'N BASORA.....	35.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-CA'N LLAURADO...	20.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-JUAN SALA 1.....	43.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-JUAN SALA 2.....	50.000 l/hora
CONCESIONARI: SOGESUR-PRAT DE EDMUNDO.	45.000 l/hora
CONCESIONARI: MIGUEL TORRES TORRES....	40.000 l/hora
TOTAL.-.....	233.000 l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

1,57 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 10.233.600 l/día**ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULARIA****E INFRAESTRUCTURA****E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS****E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:**

$$\frac{27.904 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 5.580,8 \text{ m}^3/\text{dia}$$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

HI HA UNA E.D.A.R PARTICULAR I UNA PUBLICA

E.D.A.R. URB. CALA PADA A CALA PADA	(no hi ha dades)
E.D.A.R. STA. EULARIA IBASAN	
CAUDAL REAL	3.386 M3/DIA
CAUDAL DE PROJECTE	8.000 M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$$\frac{51.168 \text{ Habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 10.233,6 \text{ m}^3/\text{dia}$$

ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULARIA**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

C-733 De Ibiza a San Juan Bta.

PM-V-810-1 de C-733 a Santa Eulalia per Jesús

ZONA Nº 10. DENOMINACIO: SANTA EULALIA**F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA NOVA	7.010 M2
PLATJA D'ES CANA	6.900 M2
S'ARGAMASSA	2.460 M2
CALA PALA	2.070 M2
ES NIU BLAU	1.300 M2
SA CALETA	920 M2
PLATJA DE SES ROQUES	3.100 M2
PLATJA DE SANTA EULALIA	1.500 M2
PLATJA RIU STA. EULALIA	5.010 M2
TOTAL.-.....	30.270 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 27.904 Habitants (C.1) = 22.323 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{30.270 \text{ m}^2}{22.323 \text{ usuaris}} = 1,35 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{30.270 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuaris}} = 4.036 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{4.036 \text{ usuaris}}{80 \%} = 5.045 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 10 DENOMINACIO: SANTA EULARIA**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de 51.168 habitants = 40.934 usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{30.270 \text{ m}^2}{40.934 \text{ usuaris}} = 0,73 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 10. DENOMINACIO: SANTA EULARIA**G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA****G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:**

SANITARI.....	Ambulatori Públic
	2 Centres Sanitaris privats
ESPORTIU.....	30.000 m2
CULTURAL I RECREATIU.....	2.500 m2
CAMPS DE GOLF.....	

PORTS ESPORTIUS..... Port Esport. Sta. Eulària
740 amarres

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIÓ TURÍSTICA..... Oficina d'informació i Turisme

CORREUS I TELEGRÀFS..... Oficina de Correus

TELEFONS..... 80 cabines
2 locutoris

RECOLLIDA DE FEMS..... diària

SERVEIS DE PLATJA..... vestuaris, socorrisme, neteja,
aigua potable, telèfon, informació

G.3. OFERTA COMPLEMENTÀRIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 222

DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... 11

ZONA Nº 10. DENOMINACIÓ: SANTA EULÀRIA**I SITUACIÓ URBANÍSTICA****I.1. AVALUACIÓ DE LES EDIFICACIONS CONSTRUÏDES ACTUALS:****I.1.1. EDIFICACIONS NO TURÍSTIQUES:**

HABITATGES UNIFAMILIARS AÏLLATS
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE
VEÏNS..... 164.450 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS
I LOCALS COMERCIALS I DE
NEGOCI..... 275.940 M2/EDIF.

TOTAL..... 440.390 M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURÍSTIQUES: 283.580 M2/EDIFICATS**I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUÏDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURÍSTIQUES..... 440.390 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURÍSTIQUES..... 283.580 M2/EDIF.
723.970 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIÓ POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANTA EULÀRIA..... 1.431.220 M2/EDIF.

ZONA Nº 10 DENOMINACIÓ: SANTA EULÀRIA**J INFRAESTRUCTURA****J.1. AIGUA POTABLE:****J.1.1. NÚMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

$\frac{5.580.800}{233.000} = 23,95 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$

J.2. DEPURACIÓ AIGUES RESIDUALS:**J.2.1. RELACIÓ ENTRE EL CAUDAL PRODÏUT I EL CAUDAL DEPURAT:**

$\frac{10.233 \text{ m}^3/\text{dia}}{8.000 \text{ m}^3/\text{dia}} = 1,27 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$

J.3. VIES D'ACCÉS RODAT INMEDIAT:**J.3.1. ÍNDEX DE LOCALITZACIÓ, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.2. ÍNDEX DE LOCALITZACIÓ, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.3. ÍNDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:****ZONA Nº 10 DENOMINACIÓ: SANTA EULÀRIA****K PLATGES****K.1. RELACIÓ ENTRE L'OCUPACIÓ ÒPTIMA I L'OCUPACIÓ REAL ACTUAL:**

$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{1,35 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 5,55$

NOTA: SI AQUESTA RELACIÓ RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES CONSIDERARÀ EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIÓ ENTRE L'OCUPACIÓ ÒPTIMA I L'OCUPACIÓ FUTURA ACTUAL:

$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{\text{m}^2/\text{usuari}} < \text{(SUFICIENT)}$
 $> 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$

DETERMINACIONS PARTICULARS**ZONA 10 SANTA EULÀRIA****CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA
DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS****1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA****1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA**

1 Nivell assignat D
2 *Ratio* turística 60 m²/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme residencial i de vacances.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera important.
- 3 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.
- 4 Existència d'abundant oferta complementària.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platges.
- 2 Facilitats per a la pràctica d'esports aquàtics.
- 3 Turisme esportiu.
- 4 Passeig Marítim i vila de Santa Eulària des Riu.
- 5 Museu Etnològic de ses Illes Pitiüses.
- 6 Església de Santa Eulària i voltants.
- 7 Port esportiu.
- 8 Mercat *hippy*.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.
- 2 Atreure-hi turisme de més qualitat.

1.5 PROPOSTES**2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT**

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 2 cap des Llibrell

Tindran, així mateix, la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit del massís de Sant Carles a la zona de Cala Mastella i el límit de l'ANEI núm. 2: cap des Llibrell a la zona de Cala Llonga, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

Atès que la zona forma part d'un continu urbà, hi serà d'aplicació el que es disposa en l'article 14.4 de les Normes generals.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	7 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,75 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	4 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m2/plaça

9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines: 1.2 m2/plaça

10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris: 2.8 m2/plaça

1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat: resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:

Parcel·la mínima: 2 000 m2
Edificabilitat neta màxima: 0.5 m2/m2
Volum màxim per edifici: 2 100 m3
Alçada màxima: PB+1

2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:

Parcel·la mínima: 1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús: 1 habitatge/125 m2
Edificabilitat neta màxima: 0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici: 8 000 m3
Alçada màxima: PB+2

3 Reserva mínima d'aparcament: 1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 11

CALA LLONGA

DELIMITACIÓ DE LA ZONA RESUM DE LA INFORMACIÓ DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI ÀREES QUE INCLOU EXTREMS COSTANERS ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS:	Santa Eulàlia des Riu
0.2 ÀREES QUE INCLOU:	Valverde, cala Llonga, sa Vinya, sa Roca Llisa, Salt den Serrat.
0.3 EXTREMS COSTANERS:	sa punta Roja, cala Espart.
0.4 ÀMBIT DE LA ZONA:	Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 11 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà

d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
 PLACES NO TURÍSTIQUES
 POBLACIÓ TOTAL
 SITUACIÓ URBANÍSTICA
 EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
 CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº 11 DENOMINACIÓ: CALA LLONGA.

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

	ANT. 1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
H5																
H4																
H3		(2)	(1)					(3)	813	809					1622	
H2																
H1		(1)						(1)	82						82	
HS3																
HS2																
HS1																
Total		(3)	(1)					(4)	895	809					1704	

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H3*
 CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 20,10 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 426

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	1.704
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA:	-
TOTAL.....:	1.704

ZONA Nº 11 DENOMINACIÓ: CALA LLONGA

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 14,80

A.2. APARTAMENTS TURÍSTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB-TOTA
AT3								
AT2				(1)	(3)	(4)	(8)	
				140	346	459	945	
AT1			(2)	(4)	(2)	(8)		
			127	294	211	632		
Total			(3)	(7)	(6)	(16)		
			267	640	670	1577		

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,60 CLAU

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 4,97 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 98,56

ZONA Nº 11 DENOMINACIÓ: CALA LLONGA

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	1.577
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA I CALIFICACIÓ:	-
	<u>1.577</u>

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 21,37

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURÍSTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	
CIUTATS DE VACANCES.....	
CAMPINGS.....	
TOTALS.....	<u> </u>

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURÍSTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	1.704
APARTAMENTS TURÍSTICS (A.2.5.).....	1.577
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	-
TOTALS.....	<u>3.281</u>

ZONA Nº 11. DENOMINACIÓ: CALA LLONGA-ROCA LLISA

B PLACES NO TURÍSTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACIÓ DE LA POBLACIÓ TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIÓ HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIÓ HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIÓ HABITATGES ENTRE VEINS.....	1.197 habitants
POBLACIÓ HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	801 habitants
TOTAL RECOMPTE.....	<u>1.998 habitants</u>

B.2. POBLACIÓ DE DRET:

POBLACIÓ DE DRET:

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET..... 182 habitants
 ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES..... 1.816 habitants

TOTAL..... 1.998 habitants

ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA-ROCA LLISA**C PROGNOSI DE POBLACIO****C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:**

PLACES TURISTIQUES (A.4)..... 3.281 habitants
 PLACES NO TURISTIQUES (B.3)..... 1.998 habitants

TOTAL..... 5.279 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

SANTA EULARIA..... 24.866 habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

SANTA EULARIA..... 26.944 habitants

ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA**D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.****D.1. MUNICIPI: SANTA EULARIA**

PLANEJAMENT CONSIDERAT: P.G.O. APROVACIO: DEFINITIVA
 EL 23-10-81

QUALIFICACIO

DEL SOL HAB/HA	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT
URBA	68,15	5.111	75
URBANITZABLE AMB PLA PARCIAL	180,66	12.715	70,38
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL	88	7.040	80
TOTAL.....	336,81	24.866	73,82

ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA-ROCA LLISA**E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURISTIQUES 0,06 Hm3/any
 POBLACIO DE DRET..... 0,01 Hm3/any
 2ª RESIDENCIES..... 0,03 Hm3/any

TOTAL..... 0,1 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 1.055.800 Litres/día**E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:**

CONCESIONARI:AIGÜES DE FORMENTERA
 -CA'N JOAN MUSON. 144.000 l/hora
 CONCESIONARI:SA ROCA LLISA..... 90.000 l/hora
 CONCESIONARI:CAN FURNET..... 40.000 l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora
 CONCESIONARI:..... l/hora

TOTAL..... 274.000 l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

0,47 Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: 4.973.200 l/día**ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA-ROCA LLISA****E INFRAESTRUCTURA****E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS****E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:**

5.279 habitants x 200 litres/día
 ----- = 1.055,8 m3/día
 1.000

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

HI HA UN E.D.A.R. PARTICULAR I UNA PUBLICA
 E.D.A.R. GOLF D' IBIZA ROCA LLISA A ROCA LLISA 350 M3/DIA
 E.D.A.R. CALA LLONGA IBASAN

CAUDAL REAL 572 M3/DIA
 CAUDAL DE PROJECTE 1.705 M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

24.866 habitants x 200 litres/día
 ----- = 4.973,2 m3/día
 1.000

ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA-ROCA LLISA**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

PM-V-810-1 De la C-733 a Santa Eulalia per Jesus

ZONA Nº 11. DENOMINACIO: CALA LLONGA**F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA LLONGA	16.840 M2
TOTAL.....	16.840 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 5.279 Habitants (C.1) = 4.223 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

16.840 m2
 ----- = 3,98 m2/usuari
 4.223 usuaris

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

16.840 m2
 ----- = 2.245 usuaris
 7,50 m2/usuaris

Que correspon a una població de:

$$\frac{2.245 \text{ usuaris}}{80\%} = 2.806 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA-ROCA LLISA**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

$$80\% \text{ de } 24.866 \text{ habitants} = 19.892 \text{ usuaris}$$

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{16.840 \text{ m}^2}{19.892 \text{ usuaris}} = 0,84 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 11. DENOMINACIO: CALA LLONGA**G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA****G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:**

SANITARI.....	
ESPORTIU.....	2.000 m2
CULTURAL I RECREATIU.....	
CAMPS DE GOLF.....	1 camp Golf Roca Llisa
PORTS ESPORTIUS.....	

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....	
CORREUS I TELEGRAFS.....	1 estafeta temporal
TELEFONS.....	5 cabines
RECOLLIDA DE FEMS.....	diaria
SERVEIS DE PLATJA.....	vestuaris, neteja, nautica

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS.....	35
DISCOTEQUES I SALES DE FESTES.....	2

ZONA Nº 11. DENOMINACIO: CALA LLONGA-ROCA LLISA**I SITUACIO URBANISTICA****I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:****I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:**

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS.....	43.890 M2/EDIF.
EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI.....	21.980 M2/EDIF.

$$\text{TOTAL} \dots\dots\dots 65.870 \text{ M}^2/\text{EDIF.}$$

I.1.2. **EDIFICACIONS TURISTIQUES:** 65.620 M2/EDIFICATS**I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES.....	65.870 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES.....	65.620 M2/EDIF.
	131.490 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) SANTA EULARIA..... 673.620 M2/EDIF.

ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA-ROCA LLISA**J INFRAESTRUCTURA****J.1. AIGUA POTABLE:****J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

$$\frac{1.055.800}{274.000} = 3,85 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:**J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:**

$$\frac{1.055 \text{ m}^3/\text{dia}}{922 \text{ m}^3/\text{dia}} = 1,14 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$$

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:****J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:****ZONA Nº 11 DENOMINACIO: CALA LLONGA****K PLATGES****K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:**

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{3,98 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 1,88$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{0,84 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 8,92 > 1,00 \text{ (INSUFICIENT)}$$

DETERMINACIONS PARTICULARS**ZONA 11 CALA LLONGA****CARACTERITZACIO DE LA ZONA
DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**

1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA**1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA**

1 Nivell assignat	C
2 <i>Ratio</i> turística	60 m ² /plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances i residencial; aquest darrer, especialment a la zona de sa Roca Llisa.
- 2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera important a la zona de Cala Llonga.
- 3 El tipus de turisme és divers.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja a cala Llonga.
- 2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics a cala Llonga.
- 3 Camp de golf.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme en la temporada tradicional.
- 2 Potenciar-hi el turisme en temporades mitjana i baixa.

1.5 PROPOSTES

- 1 Conservació del medi ambient.
- 2 Atreure-hi turisme de qualitat a través de la pràctica del golf.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT**2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA**

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 2 cap des Llibrell

Tindran, així mateix, la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera, els terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl no urbanitzable i limítrofs amb el tram de costa comprès entre el límit del massís de Sant Carles a la zona de Cala Mastella i el límit de l'ANEI núm. 2: cap des Llibrell a la zona de Cala Llonga, com també els que resulten romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m ² /hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m ² /hab.

3 Zones d'equipaments complementaris	1 m ² /hab.
--------------------------------------	------------------------

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA**

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m ²
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	12 000 m ²
4 Edificabilitat neta màxima:	0,6 m ² /m ²
5 Volum màxim per edifici:	25 000 m ³
6 Alçada màxima:	PB+2
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m ² /plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	3 m ² /plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.2 m ² /plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.8 m ² /plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	2 000 m ²
Edificabilitat neta màxima:	0.5 m ² /m ²
Volum màxim per edifici:	2 100 m ³
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m ²
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/125 m ²
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m ² /m ²
Volum màxim per edifici:	8 000 m ³
Alçada màxima:	PB+2
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

PLA D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA DE LES ILLES BALEARS**ILLES D'EIVISSA I FORMENTERA****DETERMINACIONS PARTICULARS****ILLA DE FORMENTERA****ZONA NÚM. 1****ES PUJOLS****DELIMITACIÓ DE LA ZONA
RESUM DE LA INFORMACIÓ
DETERMINACIONS PARTICULARS****DELIMITACIÓ DE LA ZONA****MUNICIPI**

**ÀREES QUE INCLOU
EXTREMS COSTANERS
ÀMBIT DE LA ZONA**

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS: Sant Francesc de Formentera

0.2 ÀREES QUE INCLOU: sa Roqueta, es Pujols i Club Punta Prima.

0.3 EXTREMS COSTANERS: sa Roqueta i sa Punta Prima.

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar. Incloent els que si resultin classificats de l'execució de la sentència del Tribunal Superior de Justícia. Sentència 235.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 1 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

**PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL
SITUACIÓ URBANÍSTICA
EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES**

ZONA Nº 1 DENOMINACIÓ: ES PUJOLS.

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1 HOTELS I HOSTALS:

A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA

H4

H3

H2

H1	(1)	(1)	(2)
	48	107	155
HS 3		(1)	(1)
		34	34
HS 2	(1)	(1)	(3)
	141	84	305
HS 1	(2)	(9)	(1)
	133	134	500
			173
			46
			986
Total	(2)	(3)	(11)
	133	275	632
			107
			287
			46
			1480

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: HS2*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: HS2*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 21,24 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 64,34

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	1.480
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA:	-
TOTAL-.....:	1.480

ZONA Nº 1 DENOMINACIÓ: ES PUJOLS.

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:

RATIO HOTELERA 6,69

A.2. APARTAMENTS TURÍSTICS:

A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
AT3						(1)		(1)
						90		90
AT2				(2)	(3)			(5)
				234	457			691
AT1			(2)	(4)	(8)	(19)	(12)	(45)
			72	126	246	564	352	1360
Total			(2)	(4)	(10)	(23)	(12)	(51)
			72	126	480	1111	352	2141

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,40 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 7,11 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 41,98

ZONA Nº 1 DENOMINACIÓ: ES PUJOLS.

A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	2.141
----------------------------------	-------

H5

PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO: -
 PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO: -

 2.141

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 16,63

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES..... (10) 159
 CIUTATS DE VACANCES..... (1) 556
 CAMPINGS.....

 TOTALS..... 715

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.)..... 1.480
 APARTAMENTS TURISTICS (A.2.5.)..... 2.141
 ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.)..... 715

 TOTALS..... 4.336

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: ES PUJOLS-SA SAVINA

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +
 + POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +
 + POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS..... 186 habitants
 POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS..... 1.548 habitants

 TOTAL RECOMPTE.-..... 1.734 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 430

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET..... 430 habitants
 ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES..... 1.304 habitants

 TOTAL..... 1.734 habitants

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: ES PUJOLS- SA SAVINA

C PROGNOSI DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4)..... 4.336 habitants
 PLACES NO TURISTIQUES (B.3)..... 1.734 habitants

 TOTAL.-..... 6.070 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

FORMENTERA..... habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

FORMENTERA..... habitants

ZONA Nº 1

DENOMINACIO: ES PUJOLS

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D.1. MUNICIPI: FORMENTERA

PLANEJAMENT CONSIDERAT: NO EXISTE APROVACIO: DEFINITIVA EL .

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
----------------------	-----------	-----------	-----------------

URBA

URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL

TOTAL.-.....

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: ES PUJOLS- SA SAVINA

E INFRAESTRUCTURA

E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:

E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:

PLACES TURISTIQUES ..	0,07 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,03 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,02 Hm3/any

TOTAL.-..... 0,12 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 1.214.000 Litres/día

E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:

CONCESIONARI: G.E.S.A.....	67.000 l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora

TOTAL.-..... 67.000 l/hora

E.1.4. NECESITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: l/día

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: ES PUJOLS- SA SAVINA

E INFRAESTRUCTURA

E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS

E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:

6.070 habitants x 200 litres/día
 _____ = 1.214 m3/día
 1.000

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

HI HA TRES E.D.A.R.S. PARTICULARS I UNA PUBLICA	
E.D.A.R. HOTEL CLUB PUNTA PRIMA	65 M3/DIA
E.D.A.R. APARTAMENTS ELS ARENALS	25 M3/DIA
E.D.A.R. S. FRANCISCO JAVIER IBASAN	
CAUDAL REAL	850 M3/DIA
CAUDAL DE PROJECTE	3.000 M3/DIA

E.2.3. NECESITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

habitants x 200 litres/dia

$$\frac{\text{m}^3/\text{dia}}{1.000} = \text{habitants x 200 litres/dia}$$

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: ES PUJOLS- SA SAVINA

E INFRAESTRUCTURA

E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT

PM-820 De Cala Sabina al far de Formentera (La Mola)
i també PM-820 de San Fernando

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: ES PUJOLS

F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.

F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:

DENOMINACIO	SUPERFICIE
ELS PUJOLS	19.300 M2
SA ROQUETA	8.400 M2
SES SALINES	206.750 M2

TOTAL.-..... 234.450 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:

F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:

80% de 6.070 Habitants (C.1) = 4.856 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{234.450 \text{ m}^2}{4.856 \text{ usuaris}} = 48,28 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{234.450 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 31.260 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{31.260 \text{ usuaris}}{80 \%} = 39.075 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: ES PUJOLS- SA SAVINA

F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):

F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:

80% de habitants = usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{\text{m}^2}{\text{usuari}} = \text{m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: ES PUJOLS

G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA

G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:

SANITARI.....	1 Centre Sanitari
ESPORTIU.....	25.000 m2
CULTURAL I RECREATIU.....	2.700 m2
CAMPS DE GOLF.....	
PORTS ESPORTIUS.....	Port Formentera 20 amarres Marina Formentera 114 amarres

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....	Oficina Informació i Turisme la Savina
CORREUS I TELEGRAFS.....	1 oficina
TELEFONS.....	30 cabines 1 locutori
RECOLLIDA DE FEMS.....	diaria
SERVEIS DE PLATJA.....	neteja, vestuaris, nautica

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS.....	68
DISCOTEQUES I SALES DE FESTES.....	2

ZONA Nº 1. DENOMINACIO: ES PUJOLS- SA SAVINA

I SITUACIO URBANISTICA

I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:

I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS	
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS	
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS.....	6.820 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI.....	49.700 M2/EDIF.
---	-----------------

TOTAL.-..... 56.520 M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 86.720 M2/EDIFICATS

I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES.....	56.520 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES.....	86.720 M2/EDIF.
TOTAL.....	143.240 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) FORMENTERA..... M2/EDIF.

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: ES PUJOLS- SA SAVINA

J INFRAESTRUCTURA

J.1. AIGUA POTABLE:

J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:

1.214.000

_____ = 18,11 H. < 24,00 hores
(SUFICIENT)

67.000

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:

J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL
DEPURAT:

$$\frac{1.214 \text{ m}^3/\text{día}}{941 \text{ m}^3/\text{día}} = 1,29 < 1,3 \text{ (SUFICIENT)}$$

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:

ZONA Nº 1 DENOMINACIO: ES PUJOLS-SA SAVINA

K PLATGES

K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO
REAL ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{48,28 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 0,15$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE
L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO
FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{\text{m}^2/\text{usuari}} = \begin{matrix} < & \text{(SUFICIENT)} \\ > & 1,00 \text{ (INSUFICIENT)} \end{matrix}$$

DETERMINACIONS PARTICULARS ZONA 1 ES PUJOLS

CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA

1 Nivell assignat C
2 *Ratio* turística 60 m²/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

1 Turisme de vacances.
2 Existència d'oferta hotelera i extrahotelera.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

1 Platges.
2 Facilitats per a la pràctica d'esports nàutics.
3 Ses Salines i l'entorn.
4 Torre de sa punta Prima
5 Sepulcre megalític de ca na Costa

1.4 OBJECTIUS

1 Potenciar-hi el turisme en la temporada baixa.

1.5 PROPOSTES

1 Millorar-ne l'oferta complementària.
2 Augmentar-ne el turisme de qualitat.
3 Potenciar-hi el turisme actiu: cicloturisme, senderisme, etc.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 1 ses Salines-s'Estany Pudent
ANEI núm. 8 sa Punta Prima

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m ² /hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m ² /hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m ² /hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m ²
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	1 000 m ²
4 Edificabilitat neta màxima:	0,60 m ² /m ²
5 Volum màxim per edifici:	15 000 m ³
6 Alçada màxima:	PB+1
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m ² /plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	7,50 m ² /plaça

9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.20 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.80 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	2 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.20 m2/m2
Volum màxim per edifici:	1 200 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/150 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	5 000 m3
Alçada màxima:	PB+1
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 2**MIGJORN**

DELIMITACIÓ DE LA ZONA
RESUM DE LA INFORMACIÓ
DETERMINACIONS PARTICULARS

DELIMITACIÓ DE LA ZONA

MUNICIPI
ÀREES QUE INCLOU
EXTREMS COSTANERS
ÀMBIT DE LA ZONA

0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA

0.1 TERMES MUNICIPALS:	Sant Francesc de Formentera
0.2 ÀREES QUE INCLOU:	caló de Sant Agustí, Club Maryland, urbanització Platja de Migjorn.
0.3 EXTREMS COSTANERS:	sa Punta Grossa, Racó des Pou des Verro, es Copinyar, Ca Marí.
0.4 ÀMBIT DE LA ZONA:	Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan classificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 14 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL
SITUACIÓ URBANÍSTICA
EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº 2 DENOMINACIÓ: FORMENTERA-MIGJORN**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS****A.1 HOTELS I HOSTALS:****A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:**

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA
H5								
H4			(1)					(1)
			623					623
H3			(1)					(1)
			609					609
H2								
H1								
HS3								
HS2		(2)						(2)
		89						89
HS1		(1)	(3)					(4)
		72	104					176
Total		(3)	(5)					(8)
		161	1336					1497

A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: H3*
 CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: H3,5*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 18,43 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 187,12

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	1.497
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA:	-
TOTAL-.....:	1.497

ZONA Nº 2 DENOMINACIÓ: FORMENTERA-MIGJORN**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS****A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:**

RATIO HOTELERA 10,32

A.2. APARTAMENTS TURÍSTICS:**A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:**

ANT. 1960	1961 1965	1966 1970	1971 1975	1976 1980	1981 1985	1986 1989	1990 1993	SUB- TOTAL
AT3							(1) 36	(1) 36
AT2						(3) 103		(3) 103
AT1		(1) 30	(3) 72	(3) 106	(11) 333	(4) 125		(22) 666
Total		(1) 30	(3) 72	(3) 106	(14) 436	(5) 161		(26) 805

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1,21 CLAUS

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 6,88 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 30,96

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: FORMENTERA-MIGJORN**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS****A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:**

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	805
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 17,20

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURÍSTICS:**A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:**

CASES D'HOTES.....	(2) 52
CIUTATS DE VACANCES.....	(1) 943
CAMPINGS.....	—
TOTALS.....	995

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURÍSTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	1.497
APARTAMENTS TURÍSTICS (A.2.5.).....	805
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	995
TOTALS.....	3.297

ZONA Nº 2. DENOMINACIO: MIGJORN**B PLACES NO TURÍSTIQUES ACTUALS****B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):**

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	165 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	6 habitants
TOTAL RECOMPTE.-.....	171 habitants

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 127

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURÍSTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	127 habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES.....	44 habitants
TOTAL.....	171 habitants

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: MIGJORN**C PROGNOSI DE POBLACIO****C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:**

PLACES TURÍSTIQUES (A.4).....	3.297 habitants
PLACES NO TURÍSTIQUES (B.3).....	171 habitants

TOTAL.-..... 3.468 habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

FORMENTERA..... habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

FORMENTERA..... habitants

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: MIGJORN**D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.****D.1. MUNICIPI: FORMENTERA****PLANEJAMENT CONSIDERAT: NO EXISTE APROVACIO: DEFINITIVA EL****QUALIFICACIO DEL SOL HECTAREES HABITANTS DENSITAT HAB/HA**

URBA

URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL

TOTAL.-.....**ZONA Nº 2 DENOMINACIO: FORMENTERA-MIGJORN****E INFRAESTRUCTURA****E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:****E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:**

PLACES TURÍSTIQUES	0,06 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,01 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,001 Hm3/any

TOTAL.-..... 0,07 Hm3/any

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 693.600 Litres/día

E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:

CONCESIONARI: G.E.S.A.....	67.000 l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora

TOTAL-..... 67.000 l/hora

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: l/día

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: FORMENTERA-MIGJORN

E INFRAESTRUCTURA

E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS

E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:

$$\frac{3.468 \text{ habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = 693,6 \text{ m}^3/\text{día}$$

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

HI HA TRES E.D.A.R.S. PARTICULARS
 E.D.A.R. CLUB LA MOLA 205 M3/DIA
 E.D.A.R. HOTEL MARYNELAND 145 M3/DIA
 E.D.A.R. HOTEL FORMENTERA PLAYA 110 M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

$$\frac{\text{habitants} \times 200 \text{ litres/día}}{1.000} = \text{m}^3/\text{día}$$

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: FORMENTERA-MIGJORN

E INFRAESTRUCTURA

E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

Municipal desde la PM-820 de Cala Sabina al Far de Formentera.

ZONA Nº 2. DENOMINACIO: MIGJORN

F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.

F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:

DENOMINACIO	SUPERFICIE
ELS ARENALS	26.800 M2
MIGJORN	29.400 M2
TOTAL-.....	56.200 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:

F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:

80% de 3.468 Habitants (C.1) = 2.774 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{56.200 \text{ m}^2}{2.774 \text{ usuaris}} = 20,25 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{56.200 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 7.493 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{7.493 \text{ usuaris}}{80 \%} = 9.366 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: FORMENTERA-MIGJORN

F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):

F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:

80% de habitants = usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{\text{m}^2}{\text{usuari}} = \text{m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 2. DENOMINACIO: MIGJORN

G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA

G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS:

SANITARI.....
 ESPORTIU..... 1.300 m2
 CULTURAL I RECREATIU.....
 CAMPS DE GOLF.....
 PORTS ESPORTIUS.....

G.2. SERVEIS EXISTENTS:

INFORMACIO TURISTICA.....
 CORREUS I TELEGRAFS.....
 TELEFONS..... 7 cabines
 RECOLLIDA DE FEMS..... diària
 SERVEIS DE PLATJA..... neteja

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT:

BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 13
 DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... 1

ZONA Nº 2. DENOMINACIO: MIGJORN

I SITUACIO URBANISTICA

I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:

I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS
 HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS
 I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE
 VEINS..... 6.050 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE

NEGOCI.....	980 M2/EDIF.
TOTAL.....	7.030 M2/EDIF.

I.1.2. **EDIFICACIONS TURISTIQUES:** 65.940 M2/EDIFICATS

I.1.3. **EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES.....	7.030 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES.....	65.940 M2/EDIF.
	72.970 M2/EDIF.

I.2. **EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):**

(D.1) FORMENTERA..... M2/EDIF.

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: FORMENTERA-MIGJORN

J INFRAESTRUCTURA

J.1. **AIGUA POTABLE:**

J.1.1. **NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

$$\frac{693.600}{67.000} = 10,35 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$

J.2. **DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:**

J.2.1. **RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUI T I EL CAUDAL DEPURAT:**

$$\frac{693,6 \text{ m}^3/\text{día}}{460 \text{ m}^3/\text{día}} = 1,50 > 1,3 \text{ (INSUFICIENT)}$$

J.3. **VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

J.3.1. **INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:**

J.3.2. **INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:**

J.3.3. **INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:**

ZONA Nº 2 DENOMINACIO: FORMENTERA-MIGJORN

K PLATGES

K.1. **RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:**

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{20,25 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 0,37$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. **RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:**

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{\text{m}^2/\text{usuari}} = \begin{matrix} < & \text{(SUFICIENT)} \\ > & 1,00 \text{ (INSUFICIENT)} \end{matrix}$$

**DETERMINACIONS PARTICULARS
SUBZONA 2.1 ES CALÓ I MARYLAND**

CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA

DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA

1 Nivell assignat	D
2 Ratio turística	60 m ² /plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances.
- 2 Existència d'oferta hotelera.
- 3 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme jove i familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Existència de platja i d'un petit port de pescadors as Caló.
- 2 Molí vell de la Mola.
- 3 Castell romà de Can Blai.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme al llarg de la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Conservació del medi ambient.
- 2 Potenciar-hi el turisme actiu: cicloturisme, senderisme, etc.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LÍMITROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 6	platja de Migjorn-costa de Tramuntana
ANEI núm. 7	la Mola

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	7 m ² /hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,75 m ² /hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m ² /hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA**

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	1 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,60 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	15 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+1
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	7,50 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,20 m2/plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2,80 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	2 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,20 m2/m2
Volum màxim per edifici:	1 200 m3
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/150 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	5 000 m3
Alçada màxima:	PB+1
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge

DETERMINACIONS PARTICULARS SUBZONA 2.2 CA MARÍ
CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA
DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

1 CARACTERITZACIÓ DE LA SUBZONA**1.1 QUALIFICACIÓ DE LA SUBZONA**

1 Nivell assignat	D
2 <i>Ratio</i> turística	60 m2/plaça

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances.
- 2 Més oferta hotelera i un poc d'oferta extrahotelera.
- 3 El tipus de turisme és divers, amb predomini del turisme familiar.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Condicions adequades per practicar-hi esports nàutics.
- 2 Platges

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme al llarg de la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Conservació del medi ambient.
- 2 Potenciar-hi el turisme actiu: cicloturisme, senderisme, etc.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT**2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA**

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

ANEI núm. 6	platja de Migjorn-costa de Tramuntana
ANEI núm. 5	es Pi d'en Català

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT del planejament general qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	7 m2/hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,75 m2/hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m2/hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA**

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (<i>ratio</i> turística)	60 m2
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	1 000 m2
4 Edificabilitat neta màxima:	0,60 m2/m2
5 Volum màxim per edifici:	15 000 m3
6 Alçada màxima:	PB+1
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m2/plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	7,50 m2/plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1,20 m2/plaça

10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.80 m2/plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:

Parcel·la mínima:	2 000 m2
Edificabilitat neta màxima:	0.20 m2/m2
Volum màxim per edifici:	1 200 m3
Alçada màxima:	PB+1

2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:

Parcel·la mínima:	1 000 m2
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/150 m2
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m2/m2
Volum màxim per edifici:	5 000 m3
Alçada màxima:	PB+1

3 Reserva mínima d'aparcament: 1 plaça/habitatge

ZONA NÚM. 3**CALA SAONA****DELIMITACIÓ DE LA ZONA
RESUM DE LA INFORMACIÓ
DETERMINACIONS PARTICULARS****DELIMITACIÓ DE LA ZONA
MUNICIPI
ÀREES QUE INCLOU
EXTREMS COSTANERS
ÀMBIT DE LA ZONA****0 DEFINICIÓ DE LA ZONA ORDENADA**

0.1 TERMES MUNICIPALS: Sant Francesc de Formentera

0.2 ÀREES QUE INCLOU: Cala Saona

0.3 EXTREMS COSTANERS: Caló d'en Trui, s'Avarador.

0.4 ÀMBIT DE LA ZONA: Constitueixen la zona els terrenys de les àrees incloses que estan lassificats pel planejament general vigent com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit es recull de manera indicativa en el pla núm. 13 de la documentació gràfica del Pla.

Integren, així mateix, la zona, els terrenys inclosos en les àrees de protecció posterior i zones limítrofes de protecció costanera definides en les determinacions particulars i els que resulten inclosos en les zones de reserva i dotacionals definides per aquestes determinacions o que resulten així qualificats en aplicació del que disposen les Normes generals del Pla.

A l'efecte de la definició de les àrees a què fa referència l'apartat anterior, s'haurà d'entendre per línia de límit de la zona la línia perimètrica coincident amb el límit del sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar, definit pel planejament.

RESUM DE LA INFORMACIÓ

PLACES TURÍSTIQUES
PLACES NO TURÍSTIQUES
POBLACIÓ TOTAL
SITUACIÓ URBANÍSTICA
EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTÀRIA
CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES

ZONA Nº 3 DENOMINACIÓ: CALA SAHONA**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS****A.1 HOTELS I HOSTALS:****A.1.1 NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:**

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA

H5

H4

H3

H2

H1

HS3

HS2

HS1

Total**(1)****124****(1)****124**A.1.2. CATEGORIA MITJANA ACTUAL ESTABLIMENTS: HS2*
CATEGORIA MITJANA ACTUAL HOTELS.....: HS2*

A.1.3. ANTIGUITAT MITJANA: 22 ANYS

A.1.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 124

A.1.5. TOTAL NOMBRE DE PLACES:

PLACES HOTELERES EXISTENTS:	124
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIÓ:	-
PLACES AMB AUTORITZACIÓ PREVIA:	-
TOTAL-.....:	124

ZONA Nº 3 DENOMINACIÓ: CALA SAHONA.**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS**A.1.6. RATIO HOTELERA ACTUAL:
RATIO HOTELERA 10**A.2. APARTAMENTS TURÍSTICS:****A.2.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS, NOMBRE D'ESTABLIMENTS I ANTIGUITAT:**

ANT.	1961	1966	1971	1976	1981	1986	1990	SUB-
1960	1965	1970	1975	1980	1985	1989	1993	TOTA

AT3

AT2

AT1

(1)

57

(1)

57

Total**(1)****57****(1)****57**

A.2.2. CATEGORIA MITJANA: 1 CLAU

A.2.3. ANTIGUITAT MITJANA: 10 ANYS

A.2.4. MITJANA DE PLACES PER ESTABLIMENT: 57

ZONA Nº 3 DENOMINACIÓ: CALA SAHONA**A PLACES TURÍSTIQUES ACTUALS**

A.2.5. NOMBRE TOTAL DE PLACES:

PLACES EN APARTAMENTS EXISTENTS:	57
PLACES PENDENTS DE CALIFICACIO:	-
PLACES AMB AUTORITZACIO PREVIA I CALIFICACIO:	-
	<u>57</u>

A.2.6. RATIO D'APARTAMENTS ACTUAL:

RATIO APARTAMENTS 12

A.3. ALTRES ESTABLIMENTS TURISTICIS:

A.3.1. NOMBRE DE PLACES EXISTENTS I NOMBRE D'ESTABLIMENTS:

CASES D'HOSTES.....	
CIUTATS DE VACANCES.....	
CAMPINGS.....	
TOTALS.....	<u> </u>

A.4. RESUM FINAL NOMBRE DE PLACES TURISTIQUES:

HOTELS I HOSTALS (A.1.5.).....	124
APARTAMENTS TURISTICIS (A.2.5.).....	57
ALTRES ESTABLIMENTS (A.3.1.).....	-
TOTALS.....	<u>181</u>

ZONA Nº 3. DENOMINACIO: CALA SAHONA

B PLACES NO TURISTIQUES ACTUALS

B.1. AVALUACION DE LA POBLACIO TOTAL EN UNITATS RESIDENCIALS (RECOMPTE IN SITU):

POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS +	
+ POBLACIO HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS +	
+ POBLACIO HABITATGES ENTRE VEINS.....	111 habitants
POBLACIO HABITATGES PLURIFAMILIARS.....	3 habitants
TOTAL RECOMPTE.-.....	<u>114 habitants</u>

B.2. POBLACIO DE DRET:

POBLACIO DE DRET: 27

B.3. RESUM TOTAL DE PLACES NO TURISTIQUES:

POBLACIO DE DRET.....	27	habitants
ESTIMACIO 2ª RESIDENCIES.....	87	habitants
TOTAL.....	<u>114</u>	habitants

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA

C PROGNOSI DE POBLACIO

C.1. POBLACIO TOTAL ACTUAL:

PLACES TURISTIQUES (A.4).....	181	habitants
PLACES NO TURISTIQUES (B.3).....	114	habitants
TOTAL.-.....	<u>295</u>	habitants

C.2. POBLACIO MAXIMA SEGONS PREVISIONS DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL:

FORMENTERA..... habitants

C.3. POBLACIO MAXIMA PRODUIDA PER L'EDIFICABILITAT DE PLANEJAMENT:

FORMENTERA..... habitants

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA

D SITUACIO URBANISTICA ACTUAL.

D.1. MUNICIPI: FORMENTERA

PLANEJAMENT CONSIDERAT: NO EXISTEAPROVACIO: DEFINITIVA EL .

QUALIFICACIO DEL SOL	HECTAREES	HABITANTS	DENSITAT HAB/HA
URBA			
URBANITZABLE SENSE PLA PARCIAL			
TOTAL.-.....			

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA

E INFRAESTRUCTURA

E.1. RESERVES AIGUA POTABLE:

E.1.1. NECESSITATS ACTUALS:

PLACES TURISTIQUES	0,003 Hm3/any
POBLACIO DE DRET.....	0,001 Hm3/any
2ª RESIDENCIES.....	0,001 Hm3/any
TOTAL.-.....	<u>0,005 Hm3/any</u>

E.1.2. CAUDAL MAXIM DIARI ACTUAL: 59.000 Litres/día

E.1.3. CAUDAL SUMINISTRAT:

CONCESIONARI: G.E.S.A.....	67.000 l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
CONCESIONARI:.....	l/hora
TOTAL.-.....	<u>67.000 l/hora</u>

E.1.4. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN(C.2) O (C.4):

Hm3/any

E.1.5. CAUDAL MAXIM DIARI FUTUR: l/día

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA

E INFRAESTRUCTURA

E.2. DEPURACIO AIGÜES RESIDUALS

E.2.1. NECESSITATS ACTUALS:

295 habitants x 200 litros/día	= 59	m3/dia
1.000		

E.2.2. DEPURACIO EXISTENT:

HI HA UNA E.D.A.R. PARTICULAR
E.D.A.R. HOSTAL CALA SAHONA 40 M3/DIA

E.2.3. NECESSITATS FUTURES SEGONS POBLACIO MAXIMA PREVISTA EN (C.2) O (C.4):

habitants x 200 litros/hora	=	m3/dia
1.000		

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA**E INFRAESTRUCTURA****E.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:**

Municipal desde la Carretera del far de Cap Berberia que enllassa amb la PM-820 desde San Francisco Javier

ZONA Nº 3. DENOMINACIO: CALA SAHONA**F CAPACITAT D'OCUPACIO DE LES PLATGES.****F-1 SUPERFICIE DE LES PLATGES:**

DENOMINACIO	SUPERFICIE
CALA SAHONA	23.100 M2
TOTAL.-.....	23.100 M2

F.2 OCUPACIO RESULTANT SEGONS POBLACIO ACTUAL:**F.2.1. NUMERO TEORIC D'USUARIS ACTUALS:**

80% de 295 Habitants (C.1) = 236 usuaris

F.2.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA ACTUAL:

$$\frac{23.100 \text{ m}^2}{236 \text{ usuaris}} = 97,88 \text{ m}^2/\text{usuari}$$

F.2.3. NUMERO TEORIC OPTIM D' USUARIS:

$$\frac{23.100 \text{ m}^2}{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 3.080 \text{ usuaris}$$

Que correspon a una població de:

$$\frac{3.080 \text{ usuaris}}{80 \%} = 3.850 \text{ habitants}$$

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA**F CAPACITAT D'ACOLLIDA DE LES PLATGES****F.3. OCUPACIO RESULTANT FUTURA SEGONS POBLACIO POSSIBLE (C.2) O (C.4):****F.3.1. NUMERO TEORIC MAXIM FUTUR D'USUARIS:**

80% de habitants = usuaris

F.3.2. INDEX D'OCUPACIO MAXIMA FUTURA:

$$\frac{\text{m}^2}{\text{usuari}} = \text{m}^2/\text{usuari}$$

ZONA Nº 3. DENOMINACIO: CALA SAHONA**G EQUIPAMENTS, SERVEIS I OFERTA COMPLEMENTARIA****G.1. EQUIPAMENTS EXISTENTS: SANITARI.....**

ESPORTIU..... 500 m2

CULTURAL I RECREATIU.....

CAMPS DE GOLF.....

PORTS ESPORTIUS.....

G.2. SERVEIS EXISTENTS: INFORMACIO TURISTICA.....

CORREUS I TELEGRAFS.....

TELEFONS..... 6 cabines

RECOLLIDA DE FEMS..... diaria

SERVEIS DE PLATJA..... neteja

G.3. OFERTA COMPLEMENTARIA EXISTENT: BARS, CAFETERIES I RESTAURANTS..... 2

DISCOTEQUES I SALES DE FESTES..... -

ZONA Nº 3. DENOMINACIO: CALA SAHONA**I SITUACIO URBANISTICA****I.1. AVALUACIO DE LES EDIFICACIONS CONSTRUIDES ACTUALS:****I.1.1. EDIFICACIONS NO TURISTIQUES:**

HABITATGES UNIFAMILIARS AILLATS
HABITATGES UNIFAMILIARS ADOSSATS
I HABITATGES UNIFAMILIARS ENTRE VEINS..... 4.070 M2/EDIF.

EDIFICIS D'HABITATGES PLURIFAMILIARS I LOCALS COMERCIALS I DE NEGOCI..... 350 M2/EDIF.

TOTAL.-..... 4.420 M2/EDIF.

I.1.2. EDIFICACIONS TURISTIQUES: 3.620 M2/EDIFICATS**I.1.3. EDIFICACIONS CONTRUIDES TOTAL ACTUAL:**

EDIFICACIONS NO TURISTIQUES..... 4.420 M2/EDIF.
EDIFICACIONS TURISTIQUES..... 3.620 M2/EDIF.
8.040 M2/EDIF.

I.2. EDIFICACIO POSSIBLE SEGONS PLANEJAMENT(S) CONSIDERAT(S):

(D.1) FORMENTERA..... M2/EDIF.

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA**J INFRAESTRUCTURA****J.1. AIGUA POTABLE:****J.1.1. NUMERO TEORIC D'HORES DE BOMBEIG AL DIA:**

$$\frac{59.000}{67.000} = 0,88 \text{ H.} < 24,00 \text{ hores (SUFICIENT)}$$

J.2. DEPURACIO AIGUES RESIDUALS:**J.2.1. RELACIO ENTRE EL CAUDAL PRODUIT I EL CAUDAL DEPURAT:**

$$\frac{59 \text{ m}^3/\text{dia}}{40 \text{ m}^3/\text{dia}} = 1,47 > 1,3 \text{ (INSUFICIENT)}$$

J.3. VIES D'ACCES RODAT INMEDIAT:

J.3.1. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.2. INDEX DE LOCALITZACIO, TRAÇAT I VELOCITAT:

J.3.3. INDEX DE TRAÇAT I VELOCITAT:

ZONA Nº 3 DENOMINACIO: CALA SAHONA

K PLATGES

K.1. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO REAL ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{97,88 \text{ m}^2/\text{usuari}} = 0,07$$

NOTA: SI AQUESTA RELACIO RESULTA SER MENOR QUE L'UNITAT, ES COSIDERARA EL VALOR 1,00 PER DEFECTE.

K.2. RELACIO ENTRE L'OCUPACIO OPTIMA I L'OCUPACIO FUTURA ACTUAL:

$$\frac{7,50 \text{ m}^2/\text{usuari}}{\text{m}^2/\text{usuari}} = \begin{matrix} < & \text{(SUFICIENT)} \\ > & 1,00 \text{ (INSUFICIENT)} \end{matrix}$$

**DETERMINACIONS PARTICULARS
ZONA 3 CALA SAONA**

**CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA
DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT
DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS**

1 CARACTERITZACIÓ DE LA ZONA

1.1 QUALIFICACIÓ DE LA ZONA

- | | | |
|---|-----------------|--------------------------|
| 1 | Nivell assignat | C |
| 2 | Ratio turística | 60 m ² /plaça |

1.2 DEFINICIÓ TURÍSTICA

- 1 Turisme de vacances.
- 2 Existència d'ofertes hotelera, extrahotelera i complementària escasses.

1.3 RECURSOS TURÍSTICS

- 1 Platja.
- 2 L'església de Sant Francesc Xavier i l'entorn.
- 3 Establiment megalític del cap de Barbaria.

1.4 OBJECTIUS

- 1 Consolidar-hi el turisme al llarg de la temporada tradicional.

1.5 PROPOSTES

- 1 Conservació del medi ambient.
- 2 Potenciar-hi el turisme actiu: cicloturisme, senderisme, etc.

2 DETERMINACIONS RELATIVES AL PLANEJAMENT

2.1 ÀMBIT I SUPERFÍCIE MÀXIMA DE LA ZONA

En les condicions que determina l'article 10 de les Normes generals, hauran de mantenir-se l'àmbit i la superfície del sòl classificat pel planejament vigent en el moment de l'aprovació definitiva del POOT com a sòl urbà i urbanitzable o, si s'escau, apte per urbanitzar.

Aquest àmbit i la superfície es reflecteixen, amb caràcter indicatiu, en la documentació gràfica del Pla.

2.2 ZONES LIMÍTROFES DE PROTECCIÓ COSTANERA

Tindran la qualificació de zones limítrofes de protecció costanera els terrenys inclosos en les zones següents protegides per la Llei 1/1991:

- | | |
|-------------|-------------------|
| ANEI núm. 3 | es cap Alt |
| ANEI núm. 2 | s'Estany des Peix |

Tindran, així mateix, aquesta qualificació, els terrenys classificats com a sòl no urbanitzable romanents entre el sòl classificat com a urbà o urbanitzable per l'Adaptació al POOT del planejament general i el límit d'àrea protegida definit per a les anteriors zones per l'annex gràfic de la Llei 1/1991.

2.3 ZONA DE RESERVA I DOTACIONAL

Cas que l'adaptació al POOT qualifiqui terrenys com a zones de reserva i dotacionals, aquests terrenys hauran d'ubicar-se en sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i no es podrà incrementar, per tant, la superfície classificada d'aquesta manera.

2.4 RESERVES D'EQUIPAMENT

L'adaptació haurà de preveure reserves d'equipament d'acord amb els estàndards mínims següents:

1 Zones verdes d'ús públic:	6,5 m ² /hab.
2 Zones esportives d'ús públic	2,5 m ² /hab.
3 Zones d'equipaments complementaris	1 m ² /hab.

3. DETERMINACIONS RELATIVES A LES EDIFICACIONS

3.1 ESTABLIMENTS TURÍSTICS DE CREACIÓ NOVA

1 Superfície mínima de la parcel·la per plaça (ratio turística)	60 m ²
2 Categoria mínima dels establiments:	
Hotels	3 estrelles
Apartaments	2 claus
Ciutats de vacances	3 estrelles
3 Parcel·la mínima per a ús turístic	1 000 m ²
4 Edificabilitat neta màxima:	0,60 m ² /m ²
5 Volum màxim per edifici:	15 000 m ³
6 Alçada màxima:	PB+1
7 Superfície mínima de parcel·la destinada a equipaments esportius d'ús privat:	6 m ² /plaça
8 Superfície mínima de parcel·la destinada a aparcament privat d'autocars i turismes:	7,50 m ² /plaça
9 Superfície mínima del mirall d'aigua en piscines:	1.20 m ² /plaça
10 Superfície mínima de terrasses destinades a solaris:	2.80 m ² /plaça
1 Superfície de parcel·la destinada a zones verdes enjardinades d'ús privat:	resta de la parcel·la

3.2 EDIFICACIONS RESIDENCIALS NOVES

1 Habitatges unifamiliars aïllats:	
Parcel·la mínima:	2 000 m ²
Edificabilitat neta màxima:	0.20 m ² /m ²
Volum màxim per edifici:	1 200 m ³
Alçada màxima:	PB+1
2 Edificis d'habitatges plurifamiliars:	
Parcel·la mínima:	1 000 m ²
Índex màxim d'intensitat d'ús:	1 habitatge/150 m ²
Edificabilitat neta màxima:	0,6 m ² /m ²
Volum màxim per edifici:	5 000 m ³
Alçada màxima:	PB+1
3 Reserva mínima d'aparcament:	1 plaça/habitatge