



Consell Insular
d'Eivissa i Formentera
Departament de Turisme,
Urbanisme i
Ordenació del Territori





MEMORIA





Introducción

1 Contenido de la Memoria

1 Esta Memoria se inicia con un primer grupo de apartados en los que:

- a. Se describe el marco legal general en que se inserta el Plan Territorial Insular de Eivissa y Formentera, en adelante el PTI.
- b. Se relacionan los instrumentos que el sistema legal de la ordenación del territorio en las Illes Balears define.
- c. Se resumen las determinaciones específicas que dicho sistema legal establece en orden a la formulación y tramitación del PTI.
- d. Se relacionan los criterios y objetivos generales que la normativa aplicable impone.
- e. Se señalan los actos de tramitación efectuados con anterioridad a la aprobación inicial del proyecto.

2 La Memoria contiene, en segundo lugar, un resumen esquemático del extenso contenido de la documentación elaborada en las fases de información y diagnóstico del proyecto del PTI, en que se describe:

- a. La definición y características generales del ámbito territorial del PTI.
- b. Las previsiones que se derivan del estudio demográfico efectuado.
- c. La descripción del modelo territorial actual según resulta de la metodología empleada para el diagnóstico y con referencia, por tanto, a los elementos fundamentales utilizados en dicha metodología, que no resultan coincidentes con los que el artículo 6 de las Directrices de Ordenación Territorial define: El sistema de asentamientos urbanos, el sistema viario y las áreas de síntesis: áreas funcionales, anillo litoral turístico, áreas interiores rurales, áreas agrarias y áreas de alto valor ecológico.
- d. La síntesis del diagnóstico, con una especial referencia a los problemas territoriales detectados.

3 A continuación, la Memoria describe la propuesta de ordenación que el PTI efectúa, reseñando:

- a. Los criterios aplicados y los objetivos generales que el proyecto se plantea.
- b. La estructura de las determinaciones de ordenación por referencia a la definición conceptual de los elementos básicos que el artículo 6 de las Directrices de Ordenación Territorial señala: Áreas sustraídas del desarrollo urbano, Áreas de desarrollo urbano y Sistema de infraestructuras y equipamientos.
- c. La ordenación definida para las áreas sustraídas del desarrollo urbano, expresando los criterios aplicados para la definición de las diferentes categorías de suelo rústico y para la regulación pormenorizada de las actividades en desarrollo de lo señalado en la Matriz del suelo rústico; las condiciones específicas aplicables a determinados usos y a las edificaciones e instalaciones; las reglas relativas a la parcelación y agrupación de edificaciones; las condiciones de integración paisajística y medioambiental y la regulación de los núcleos rurales.
- d. La ordenación definida para las áreas de desarrollo urbano estableciendo los criterios generales para la incorporación a la ordenación de los asentamientos existentes según sus características específicas; los criterios para la delimitación del suelo urbano y para la asignación de los terrenos a las categorías de consolidado o no consolidado por la urbanización; los criterios para la autorización de actividades en suelo urbano y urbanizable; los criterios para la ordenación de ambas clases de suelo y, por último, las reglas y criterios de aplicación al futuro crecimiento.
- e. La ordenación definida para los sistemas de infraestructuras y equipamientos de carácter supramunicipal, relacionando los diferentes sistemas regulados; estableciendo las reglas generales de aplicación para su implantación y las reglas de aplicación específicas para cada uno de ellos.
- f. Los criterios específicos adoptados para la ordenación de la zona de es Amunts d'Eivissa.





- g. Los principios que el PTI determina respecto de los criterios y objetivos que el planeamiento municipal debe contemplar en orden a la consecución de un desarrollo sostenible.
- h. Las condiciones básicas que el PTI establece para la integración a las condiciones de la ordenación de las determinaciones para la protección del patrimonio histórico artístico, cultural y etnológico.
- i. Los principios y criterios relativos a las Áreas de Reversión Territorial.
- j. Los criterios de obligatoria aplicación a la formulación de los Planes Directores Sectoriales competencia del Consell Insular y los que el PTI estima deben ser tenidos en cuenta en la formulación del resto de Planes Directores Sectoriales.
- k. Las determinaciones relativas a la ejecución y gestión del PTI.
- l. El contenido de las disposiciones adicionales y transitoria.

4 Por último, la Memoria reseña el contenido de los 4 Anejos del PTI:

Anejo I. Suelos urbanos y urbanizables afectados por determinaciones específicas del PTI

Anejo II. Instrucciones técnicas

Anejo III. Programas de intervención

Anejo IV. Inventario de casas payesas en los municipios de Sant Antoni y Sant Joan.

2 Marco legal

1 La elaboración del PTI tiene lugar en un contexto de gran complejidad normativa en que la coexistencia de legislación estatal y autonómica y las sucesivas modificaciones de ésta última, supone un esfuerzo adicional de interpretación y provoca una multiplicidad de situaciones jurídicas individualizadas en los procesos urbanísticos, con muy variables consecuencias de orden práctico.

2 La legislación estatal aplicable es la siguiente:

2.1 De aplicación directa:

a. Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones modificada por el Real Decreto Ley 4/2000 sobre medidas liberalizadoras en materia del suelo.

b. Artículos no derogados del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana.

2.2 De aplicación supletoria:

a. Preceptos en vigor del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana y sus Reglamentos de desarrollo.

3 La legislación autonómica que resulta directamente aplicable es la siguiente:

a. Ley 2/2001, de 7 de marzo, de Atribución de Competencias a los Consells Insulars en materia de Ordenación del Territorio.

b. Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial que sustituye a la anterior Ley 8/1987 y ha sido puntualmente modificada por leyes posteriores.

c. Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial, modificada por diversas leyes posteriores.

d. Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Islas Baleares, modificada por diversas leyes posteriores.

e. Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, modificada por diversas leyes posteriores.

4 Las normas autonómicas de aplicación complementaria más relevantes son:

a. Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística.





- b. Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de Protección Ambiental de ses Salines de Eivissa y Formentera.
- c. Ley 1/1994, de 23 de marzo, sobre Condiciones para la Reconstrucción en Suelo no Urbanizable de Edificios e Instalaciones Afectadas por Obras Declaradas de Utilidad Públicas y Ejecutadas por el Sistema de Expropiación Forzosa.
- d. Ley 8/1988, de 1 de julio, sobre Edificios e Instalaciones fuera de ordenación.

3 El sistema legal de la ordenación del territorio en las Illes Balears

1 En las Illes Balears la política territorial se desarrolla a través de los siguientes instrumentos:

- a. Las Directrices de Ordenación Territorial
- b. Los Planes Territoriales Insulares
- c. Los Planes Directores Sectoriales
- d. Los instrumentos de planeamiento general municipal

2 Las Directrices de Ordenación Territorial constituyen el instrumento superior y básico de la ordenación territorial en las Islas, tienen carácter originario y necesario y rango de ley autonómica. Las Directrices de Ordenación Territorial formulan los principios por los que se han de regir las actuaciones sobre el territorio y fijan, específicamente, las pautas y reglas generales dirigidas a:

- a. Fijar límites y techos máximos de crecimiento de los distintos usos del suelo, acotando su materialización.
- b. Establecer condicionantes al desarrollo económico que incida sobre el territorio.
- c. La protección del medio ambiente y el uso sostenible de los recursos naturales.
- d. La fijación de los criterios por los que se han de regir los Planes Directores Sectoriales.
- e. La localización y ejecución de las infraestructuras y los equipamientos.

3 Los PTI son los instrumentos generales de ordenación del territorio de las áreas homogéneas de carácter municipal -que el artículo 8 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial define como cada una de las islas de Mallorca, Menorca, Eivissa y Formentera- tienen carácter derivado con respecto a las Directrices de Ordenación Territorial y han de tener el contenido y ajustarse a las determinaciones que en el apartado 4 de ésta Memoria se desarrollan.

4 Los Planes Directores Sectoriales son instrumentos de ordenación específica cuyo objeto es regular, en ámbitos materiales determinados, el planeamiento, la proyección, la ejecución y la gestión de los sistemas generales de infraestructuras, equipamientos y actividades de explotación de recursos. Su ámbito puede ser insular o suprainsular, debiendo ajustarse las determinaciones de los primeros a lo señalado en el PTI y teniendo los segundos idéntico rango que el PTI, prevaleciendo, en caso de conflicto, las determinaciones del instrumento más específico por razón de la materia.

5 Todos los instrumentos mencionados son vinculantes para los planes municipales en todos aquellos aspectos en los que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal por lo que deben adaptarse a su contenido dentro de los plazos fijados por éstos, previéndose en caso de incumplimiento la posibilidad de que el Consell Insular se subroga en el ejercicio de las competencias municipales para realizar su redacción y tramitación. La aprobación de cualquiera de los tres instrumentos de ordenación descritos lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, de las instalaciones y de los servicios previstos a los efectos previstos por la legislación sobre expropiación forzosa.

4 Determinaciones específicas de la normativa aplicable respecto del PTI





1 Las Directrices de Ordenación Territorial señalan que el PTI debe ordenar su ámbito territorial atendiendo a las especiales características de cada zona y siguiendo los siguientes criterios:

- a. El equilibrio interterritorial.
- b. La coordinación supramunicipal entre los Ayuntamientos.
- c. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
- d. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
- e. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de ambas islas de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y el Plan Hidrológico de las Islas Baleares.

2 Por su parte, la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial establece que el PTI debe contener las siguientes determinaciones de ámbito supramunicipal:

- a. Diagnóstico territorial del área, en especial, en lo que se refiere a uso de los recursos naturales, planeamiento urbanístico vigente y situación socioeconómica.
- b. Estudio de las posibilidades de desarrollo socioeconómico de las distintas áreas con características homogéneas con determinación de objetivos.
- c. Establecimiento de techos máximos de crecimiento para cada uso y distribución espacial.
- d. Señalización de los espacios naturales o de las áreas de protección de construcciones o de lugares de interés histórico-artístico con indicación de las medidas que deban adoptarse.
- e. Definición de los suelos de uso agrícola o forestal de especial interés.
- f. Fijación de los criterios específicos para la redacción de los planes directores sectoriales que corresponda aprobar a los consejos insulares.
- g. Ubicación de los equipamientos de interés supramunicipal.
- h. Ubicación y características de las grandes infraestructuras, con especial atención a las que deban crearse o modificarse para potenciar el desarrollo socioeconómico.
- i. Indicación de los servicios que deban o puedan crearse para la utilización común de los municipios.
- j. Establecimiento de criterios para la ordenación de terrenos colindantes de diferentes municipios.
- k. Medidas de apoyo encaminadas a incentivar actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos fijados en las directrices de ordenación territorial y en el propio plan.
- l. Criterios básicos relativos al uso sostenible de los recursos naturales.

3 Las Directrices de Ordenación Territorial establecen las condiciones generales para la formulación del PTI en base a la división conceptual que en su artículo 6 efectúan respecto de las áreas homogéneas de carácter supramunicipal, señalando son elementos básicos de su territorio:

- a. Las áreas sustraídas del desarrollo urbano
- b. Las áreas de desarrollo urbano
- c. El sistema de infraestructuras y equipamientos.

4 Respecto de las áreas sustraídas del desarrollo urbano, la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y las Directrices de Ordenación Territorial establecen que el PTI y resto de instrumentos derivados deben, además de contener las determinaciones generales que en el apartado 2 anterior se señalan:

- a. Definir y delimitar a escala 1:25.000 los terrenos asignados a las calificaciones básicas de suelo rústico protegido y suelo rústico común que se establecen en el artículo 8 de las Directrices de Ordenación Territorial y concretar dentro de cada una de ellas las diferentes categorías que en los artículos 9 y 10 de las Directrices de Ordenación Territorial se contemplan.
- b. Regular el suelo rústico y sus usos y actividades con sujeción a la Matriz de ordenación del suelo rústico y a la definición de actividades que en el Anexo 1 de las Directrices de Ordenación Territorial se contiene.





- c. Establecer normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de ámbito supramunicipal con arreglo a los criterios que en el artículo 21 de las Directrices de Ordenación Territorial se definen.
- d. Definir recorridos que conecten los elementos que el artículo 22 de las Directrices de Ordenación Territorial contempla y establecer los objetivos, criterios urbanísticos y características de la oferta turística posible en el suelo rústico.

5 En lo que a las áreas de desarrollo urbano se refiere, las Directrices de Ordenación Territorial establecen que el PTI debe:

- a. Establecer las medidas de fomento del reequilibrio territorial que potencien los núcleos urbanos según su función y favorezcan la recalificación y reutilización de los existentes frente a las de nueva implantación.
- b. Establecer criterios para fomentar e incentivar la conservación de los núcleos de tipología tradicional y sus elementos de identidad.
- c. Definir áreas de reconversión territorial con las finalidades que en su artículo 28 especifican.
- d. Reordenar los espacios destinados a actividades industriales y de servicios por razones de interés supramunicipal.
- e. Delimitar las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés , definiendo las condiciones de su crecimiento.
- f. Limitar los crecimientos para cada uso y distribución espacial con arreglo a las determinaciones que en los artículos 32, 33 y 34 de las Directrices de Ordenación Territorial se contienen.

6 Por lo que respecta al sistema de infraestructuras y equipamientos, las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial y de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial señalan que el PTI, además de contener las determinaciones generales que en el apartado 2 anterior se señalan, debe:

- a. Establecer la ordenación de los equipamientos considerando las escalas y aplicando los criterios que en los artículos 77 y 78 de las Directrices de Ordenación Territorial se definen.
- b. Definir los criterios y actuaciones en los municipios colindantes con el de Eivissa a fin de ordenar los equipamientos.
- c. Estudiar el dimensionamiento de la delimitación de la zona de servicio del aeropuerto de Eivissa contemplando la habilitación de la pista de rodadura como pista de vuelo.
- d. Ordenar acciones de mejora de las infraestructuras y dotaciones de la isla de Formentera atendiendo a su doble insularidad.

7 Por último, el procedimiento para la tramitación del PTI que el artículo 10 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial establece es el siguiente:

- a. La aprobación inicial corresponde Pleno del Consell Insular que, facultativamente, puede formular un Avance previo que debe someterse a un periodo de consulta e información pública por plazo no inferior a un mes.
- b. Efectuada la aprobación inicial, el PTI debe someterse a información pública por un periodo mínimo de dos meses, mediante la publicación de los correspondientes anuncios en el *Bulletí Oficial de les Illes Balears* y, como mínimo, en uno de los periódicos de mayor circulación de la isla.
- c. En idéntico plazo, debe solicitarse informe, en relación al ámbito de las competencias respectivas, al Gobierno de las Islas Baleares, a todos los Ayuntamientos de la isla y a la Delegación de Gobierno en la comunidad autónoma, pudiendo ser consultados los organismos y las entidades de carácter supramunicipal cuyo parecer se considere relevante.
- d. Cuando se observen discrepancias substanciales entre el contenido del PTI y las objeciones formuladas por las administraciones públicas antes mencionadas, se abrirá un periodo de consulta entre administraciones para resolver las diferencias manifestadas.
- e. Finalizada la consulta, se puede disponer de un nuevo periodo de información y consulta de la misma duración que el anterior si, como consecuencia de las alegaciones y de los informes



recibidos, o por acuerdo propio, se han introducido modificaciones substanciales respecto de la redacción inicial.

f. Una vez redactado el texto definitivo del plan, corresponde al Pleno del Consell Insular su aprobación definitiva, previo informe de la Comisión de Coordinación de Política Territorial que deberá ser emitido en el plazo máximo de un mes.

5 Antecedentes

1 De forma previa a la formulación del PTI, se han aprobado por el Govern de les Illes Balears y por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera una serie de Normas Territoriales Cautelares encaminadas a asegurar la viabilidad de sus determinaciones cuyo contenido puede resumirse en:

1.1 Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern en fecha 07.04.2000, relativa a los Asentamientos en Paisaje de Interés en suelo urbanizable situados en es Amunts: sectores de Benirrás, Na Xamena y Allá Dins, por la que suspendieron en los mismos todas las actividades edificatorias distintas de las efectuadas en edificios preexistentes y todas las actividades relativas a obras de implantación o mejora del viario e infraestructuras urbanas.

1.2 Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera en fecha 27.10.2000, mediante la que:

- a. Se imponían determinadas condiciones para la actividad edificatoria en suelo urbano y urbanizable.
- b. Se suspendía toda actividad de urbanización en determinados ámbitos de suelo urbanizable costeros.
- c. Se sujetaba al régimen de los ANEI, prohibiéndose el uso de vivienda unifamiliar, la zona que se delimita en Sa Talaia de Sant Llorenç.
- d. Se prohibía la apertura de nuevas canteras y se establecían determinados requisitos para las redes aéreas.
- e. Se suspendía la eficacia de determinados actos administrativos en suelo rústico.
- f. Se establecían, en sus disposiciones adicionales, condiciones para la autorización de ciertos actos en suelo urbano y urbanizable.

1.3 Norma Territorial Cautelar por la que se modifica y amplía la anterior, definitivamente aprobada por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fecha 20.01.2003 mediante la cual:

- a. Se prohibía toda obra de edificación y urbanización en determinados ámbitos del suelo urbano y urbanizable.
- b. En los ámbitos de suelo rústico que expresamente se delimitaban, se prohibían o establecían nuevas limitaciones para el uso de vivienda unifamiliar.
- c. Se definían determinadas condiciones para la edificación en suelo rústico.
- d. Se prohibían o establecían limitaciones para la autorización de edificaciones para los terrenos de suelo rústico con pendientes mayores del 20%, grafiándose en planos los ámbitos afectados.

2 Como ya se ha señalado antes, el artículo 10.1.b de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial contempla la posibilidad de que, con carácter previo a la aprobación inicial, el Consell Insular correspondiente formule un Avance, que deberá someterse a información pública por un periodo de consulta e información pública no inferior a un mes.

3 En el caso del PTI de Eivissa y Formentera se estimó en su día oportuna la realización de dicho trámite, por lo que una vez finalizados los trabajos correspondientes a las fases de información y diagnóstico y definidas las líneas generales de la ordenación territorial propuesta,





el Consell Insular d' Eivissa i Formentera lo llevó a cabo por un plazo de 2 meses habiéndose presentado durante el mismo un total de 290 sugerencias.

4 Con posterioridad a la celebración de dicho trámite, han entrado en vigor una serie de modificaciones legislativas que, juntamente con el resultado global de lo señalado en el trámite de información pública del Avance, han originado que, manteniéndose las conclusiones fundamentales del diagnóstico que en el documento del Avance se contenía, se incorporen al PTI una serie de soluciones alternativas a las que se definían en dicho Avance, que afectan a la definición y ordenación del modelo territorial y cuyas líneas básicas se explicitarán a lo largo del desarrollo pormenorizado de ésta Memoria.

Resumen de la fase de información y diagnóstico

6 Ámbito territorial

1 Constituyen el ámbito territorial del PTI las islas de Eivissa y Formentera, sus islotes adyacentes y sus aguas interiores.

2 Las islas de Eivissa y Formentera se encuentran, aproximadamente a 85 kilómetros al sudoeste de la isla de Mallorca, la mayor de las Islas Baleares, y configuran junto con los islotes que les rodean el conjunto de las Islas Pitiüses.

3 La isla de Eivissa, con una latitud de 38° 55', es la más occidental de las islas del Archipiélago Balear, en el centro-oeste del Mediterráneo occidental.

Tiene una extensión de 572,6 km² –lo que supone el 10,79% de la superficie conjunta de las Illes Balears- y una longitud de costa de 210 km, en la que se alternan pequeños acantilados con calas de arena blanca.

Las distancias máximas en la isla son de 41 kilómetros de Norte a Sur y de 15 kilómetros de Este a Oeste y posee una morfología bastante irregular, formada por multitud de pequeños montes, de los que el más alto es el de sa Talaia -en el municipio de Sant Josep de sa Talaia- con 475 metros de altitud.

La isla se divide administrativamente en cinco municipios: Eivissa, Sant Josep de sa Talaia, Sant Antoni de Portmany, Sant Joan de Labritja y Santa Eulària des Riu.

Las tasas de crecimiento anual de la población son elevadas, con municipios que superan el 5% anual en el período 1991-1996, siendo la ciudad más importante la de Eivissa, que representa cerca del 37% de la población insular.

4 La isla de Formentera ocupa la posición más meridional de las Illes Balears y se encuentra separada de la isla de Eivissa por la zona de islotes comunes de es Freus, de 7 kilómetros de longitud.

Tiene una extensión de 83.20 km² –lo que supone tan solo el 1,64% de la superficie total de las Baleares- y una longitud de costa de 69 km conformada por playas y acantilados entre los que destaca el del faro de la Mola con 119 metros de altura.

La isla está conformada por dos bloques unidos por un istmo de tierras arenosas, llano el situado más al norte y también llano, pero elevado respecto del primero el situada más al sur, al que se accede por la pujada a sa Mola.

La isla constituye administrativamente un único municipio.

Las tasas de crecimiento anual de la población son elevadas, siendo el núcleo más importante el de Sant Francesc Xavier, que concentra gran parte de la actividad administrativa y de servicios de la isla.

5 Además de las dos grandes islas, existen 48 islotes, algunos de los cuales presentan individualmente hábitats naturales de gran interés, como es el caso de sa Conillera, Tagomago, es Vedrà y es Vedranell.





6 El clima de las Pitiüses se corresponde con el del Mediterráneo occidental, con algunos matices de aridez.

7 El Archipiélago Balear se conforma como la prolongación del dominio estructural de las Cordilleras Béticas teniendo los materiales aflorados una estratigrafía que comprende desde el Secundario al Cuaternario.

8 Los suelos de Eivissa y Formentera son, en general, de baja productividad, poco profundos y muy pedregosos, con una costra calcárea en ocasiones aflorante y, específicamente en la isla de Formentera, con un alto porcentaje de arena en la mayoría de las zonas, presentando por tanto en general malas condiciones para los cultivos agrarios.

La excepción a lo anterior, viene representada por las planicies aluviales y dolinas donde aparecen los mejores suelos agrícolas de las Pitiüses, con elevada profundidad y características físicas y químicas adecuadas para la práctica de la explotación agraria.

9 Ninguna de las dos islas tiene hidrología superficial continuada existiendo tan sólo torrentes que funcionan intermitentemente como respuesta a la irregularidad de la pluviometría, y con circulación superficial por tanto sólo en episodios de lluvias torrenciales, que suelen ser de escasa duración y elevada intensidad.

Ambas islas carecen, por tanto, de recursos hídricos superficiales para abastecer sus necesidades, siendo los únicos recursos hídricos explotables las aguas subterráneas de los acuíferos existentes. El incremento en los volúmenes de extracción del agua del subsuelo efectuado en los períodos de crecimiento del sector turístico ha originado un proceso de lenta y creciente salinización de dichos acuíferos como consecuencia de la intrusión marina.

10 Actualmente, la vegetación silvestre se caracteriza por el predominio de los pinares y sabinars de *Pinus halepensis* y *Junyperus phoenicea* en los hábitats forestales, acompañados de un estrato arbustivo que presenta diferentes variantes en función de las condiciones locales de microclima y suelo, explicando las perturbaciones antrópicas la presencia abundante de algunas etapas intermedias o tempranas de la sucesión hacia estos pinares y sabinars.

11 La fauna no presenta tantas singularidades, como en el caso de la flora, pero es fundamental para el buen funcionamiento de los ecosistemas naturales y presenta características interesantes derivadas de la existencia de especies endémicas y de procesos de microevolución relacionados con el denominado gigantismo insular, localizándose, por ejemplo, en Formentera los ejemplares de mayor tamaño de ciertas especies.

12 Desde la década de los años cincuenta hasta finales del siglo XX se ha producido en el conjunto de las Illes Balears una transformación profunda de su estructura económica, que es necesario conocer para entender el proceso de transformación territorial.

Actualmente, es una de las regiones españolas que tiene un mayor crecimiento económico, tanto a nivel nacional como europeo, no resultando las Islas Pitiüses ajenas a este hecho, ya que suponen las cifras medias de crecimiento de la Comunidad Autónoma.

13 La evolución de la participación de los sectores de la economía de las Illes Balears desde la década de los años cincuenta permite apreciar la existencia en origen de una estructura similar a la del resto de la economía española, que ha sufrido un proceso de crecimiento del sector servicios mucho más rápido que el experimentado en el conjunto de dicha economía.

Esta transformación es consecuencia de la actividad turística, siendo las actividades de hostelería y restauración las que, en términos de valor añadido y cuota de participación en el sector, crecen más desde la década de los años sesenta, con porcentajes desde el 17% del año 1963 hasta el 37% del año 1993, mientras que el resto de las ramas de actividad experimentan un crecimiento moderado o decreciente.





14 Como consecuencia de esta transformación económica, la ocupación también se ha visto afectada. En el periodo que comprende los años 1963 a 1993 la ocupación crece, en términos absolutos, casi un 50%, lo que permite absorber las pérdidas de ocupación del sector primario, a la vez que se creaban colocaciones en la construcción y en el sector servicios, que van a ser cubiertos por mano de obra procedente de otras regiones. Durante el periodo 1963-1993 los hechos más significativos, en términos de ocupación, son que la agricultura va a perder un 84% y el sector servicios va a crecer un 180%, este último sin retrocesos y manteniendo un ritmo de crecimiento en función de la coyuntura económica. En términos de cuotas de ocupación total por sectores, la agricultura pasa del 28,4% al 2,9% ; la industria del 20% al 10,5% ; la construcción va a incrementar su porcentaje hasta llegar a un 10%; y el sector servicios pasa de un 41,5% a un 78%. En el sector servicios, el subsector hostelero y de restaurantes es el que experimenta un mayor crecimiento de la ocupación y es el principal inductor de la actividad de los otros subsectores. Otro hecho significativo es que la transformación económica ha producido un importante incremento de la ocupación asalariada, tanto en términos absolutos como en su participación relativa a la ocupación total, pasando de un 61%, del año 1963, a un 78%, del 1993.

15 Los datos disponibles, respecto a la productividad relativa de los diferentes sectores, nos muestran el fuerte deterioro de la actividad agraria -característica común al ámbito europeo- presentando la industria y la construcción oscilaciones destacadas derivadas de los sucesivos ciclos económicos.

Por lo que respecta al sector servicios muestra, globalmente, una ligera disminución de la productividad, siendo el sector de hostelería y restauración el de crecimiento más continuado y el responsable de la mejora de la productividad y de los incrementos de rentas de la economía balear, continuando un proceso expansivo que se ve apoyado por las fuertes dotaciones de capital y el incremento de la capacitación de los empresarios y de la mano de obra del sector.

16 El desarrollo urbanístico en las islas, particularmente en Eivissa, es prueba de la eclosión del turismo durante los años 70, mostrando la aplicación de unas pautas de desarrollo muy distintas de las actuales, en las que predominaban los procesos de litoralización salvaje que consolidaban fachadas marítimas compactas y contundentes, aunque sin llegar en éste caso al grado de intensidad aplicado en algunas costas de la Península, en que se emplearon tipologías constructivas aun más duras y agresivas.

17 En los últimos años se ha consolidado una tendencia aún más preocupante: la ocupación con edificaciones en diseminado de grandes piezas de suelo rústico, particularmente en las zonas costeras y en otras zonas de atractivo paisajístico, así como la intensificación de la construcción en determinados asentamientos en principio diseminados que ha generado núcleos y urbanizaciones consolidadas al margen del planeamiento, siguiendo una tónica de indisciplina general.

El diagnóstico del planeamiento de los municipios, realizado años atrás, deja de manifiesto la continuidad en la práctica de los actos de edificación sin licencia, de los de urbanización y edificación de espaldas al planeamiento o en ausencia de él, así como la consolidación de tejidos urbanizados sin exigencia del cumplimiento de las correspondientes obligaciones urbanísticas.

7 Demografía

1 La evolución de la población de Eivissa y Formentera ha seguido un proceso continuado de crecimiento desde la década de los 60, muy ligada a las pautas de la especialización turística de su modelo económico y caracterizada por la importancia del componente migratorio.

A partir de 1960 y, especialmente a partir de 1975, las Pitiüses experimentan un crecimiento demográfico muy importante, generado principalmente por la llegada de población joven





atraída por la oferta de puestos de trabajo ligados directa o indirectamente al sector turístico, que inciden en la reconducción de las tasas de natalidad.

A partir de 1981 se produce una moderación del crecimiento demográfico (se pasa del 42,20 por mil en el quinquenio 75/81 al 15,85 por mil en el quinquenio 81/86) causada principalmente por una reducción drástica de los saldos migratorios (se pasa del 30,48 por mil en el quinquenio 76/81 al 6,38 por mil en el quinquenio 81/86) y, en segundo término, por la tendencia a la disminución de las tasas de natalidad iniciada en el quinquenio anterior.

En el período de 1986 hasta 1996, las tasas de crecimiento demográfico registran un incremento moderado respecto a las del quinquenio 81/86, situándose entorno al 19 por mil.

A partir de 1996, las tasas registradas parecen apuntar hacia una nueva aceleración del crecimiento demográfico, esta vez protagonizado por la inmigración de carácter residencial y, en un segundo término, por el incremento de la inmigración procedente de los países subdesarrollados y la continuación de la inmigración peninsular.

2 El papel determinante de la inmigración en la evolución demográfica de las Pitiüses dificulta las previsiones de población que se pueden llevar a término, pudiéndose definir claramente las características siguientes del modelo demográfico:

a. Un dinamismo demográfico positivo que afecta a la totalidad de los municipios de las islas desde 1960 hasta hoy, al que a partir de 1991, se incorpora el municipio de Sant Joan de Labritja.

b. Un crecimiento vegetativo muy pequeño en comparación al balance migratorio positivo. De hecho, como ya hemos mencionado, la inmigración constituye el factor determinante del crecimiento demográfico de las Pitiüses, mientras que el crecimiento vegetativo experimenta una tendencia descendente como consecuencia del descenso progresivo de las tasas de natalidad y de fecundidad general. Entre 1991 y 1996, las Pitiüses han registrado un incremento demográfico del 19,09 por mil, del cual el 13,35 por mil corresponde al saldo migratorio positivo y justo un 5,74 por mil corresponde al crecimiento vegetativo.

c. Un proceso de envejecimiento de la población a causa de la disminución de las tasas de natalidad y fecundidad y por la incorporación de segmentos de población inmigrante a la población adulta y de más de 65 años.

3 Con el objetivo de realizar una estimación global de la población en los horizontes del 2006 y 2011, se ha realizado una proyección lineal y logística para el año 2011 a partir de los datos de población de derecho de las Pitiüses registrados entre 1960 y 1998.

Para la estimación de la evolución de la población de derecho de cada uno de los municipios de Eivissa y Formentera se sigue la misma metodología, adaptándose los resultados obtenidos de las proyecciones estadísticas en el ámbito municipal a los resultados obtenidos mediante la proyección de la población total de las Pitiüses, ya que presentan un nivel de fiabilidad mayor.

Una vez analizados los resultados de cada una de las proyecciones estadísticas en el ámbito municipal, y en función del análisis demográfico de la población municipal entre 1960 y 1998, se ha optado por asumir la hipótesis del escenario máximo de riesgo medio, lo que implica asumir que la población del conjunto de las Pitiüses en el quinquenio 1996/2001 registrará una tasa de crecimiento intercensal superior a la del quinquenio anterior (del 16%, mientras que en el quinquenio 1991/1996 se registra una tasa de crecimiento intercensal de 10%) y, que a partir del 2001, esta tasa de crecimiento se reducirá de forma significativa hasta el 2011.

4 En función de la hipótesis seleccionada, la población esperada para el conjunto de las Pitiüses y para cada uno de los municipios de las islas en los horizontes 2006 y 2011 es la siguiente:

a. Conjunto de las Pitiüses: 101.937 y 105.382

b. Isla de Eivissa: 95.626 y 98.880

c. Isla de Formentera: 6.377 y 6.595

d. Vila: 39.464 y 41.365

e. Sant Antoni: 17.503 y 18.139





- f. Sant Josep: 14.433 y 15.182
- g. Sant Joan: 4.355 y 4.427
- h. Santa Eulària: 23.175 y 24.234

5 Una vez efectuada la adecuación de los resultados municipales al marco global previsto, la población esperada para el conjunto de las Pitiüses y para cada uno de los municipios de las islas en los horizontes 2006 y 2011 es la siguiente:

- a. Conjunto de las Pitiüses 101.937 y 105.382
- b. Isla de Eivissa: 95.764 y 99.061
- c. Isla de Formentera: 6.173 y 6.321
- d. Vila: 38.201 y 39.649
- e. Sant Antoni: 16.943 y 17.387
- f. Sant Josep: 13.971 y 14.552
- g. Sant Joan: 4.216 y 4.243
- h. Santa Eulària: 22.433 y 23.229

6 La estimación de la población de las Pitiüses por grupos de edad se ha realizado mediante el método de cohortes, que permite hacer una previsión de la estructura de población en el futuro a partir del conocimiento de la distribución por edad y sexo de la población de las Pitiüses de los años 1991 y 1996, derivándose de la misma las siguientes conclusiones:

- a. Descenso progresivo del peso de los jóvenes (de edades entre los 0 y los 14 años) que pasará de representar el 18,5% de la población el 1996 al 15,7% al año 2011.
- b. Aumento progresivo del peso de la población mayor de 65 años que pasará de representar el 11,6% de la población el año 1996 al 14,3% en el año 2011, lo que supondrá la necesidad de incrementar los servicios y equipamientos destinados a la atención de este grupo.
- c. Moderado incremento del peso de la población adulta hasta el 2006 que, a partir de ese año, iniciará una inflexión descendente, resultando significativa la progresiva madurez de este subgrupo, ya que a partir del 2001 disminuirá el peso del subgrupo de población entre 15 y 39 años y aumentará progresivamente el peso del subgrupo de entre 40 y 64 años, que según la hipótesis asumida, superará el primero en el año 2006, lo que es un indicador bastante claro del proceso de envejecimiento de la población.

Por términos municipales, los resultados obtenidos, indican un envejecimiento de la población en todos los municipios de las Pitiüses. El peso de la población de más de 65 años será superior al peso de la población joven en todos los municipios de las Pitiüses, a excepción de Sant Josep de sa Talaia y Santa Eulària des Riu que, sin ser ajenos a este proceso de envejecimiento, mantendrán las estructuras demográficas más jóvenes del conjunto de las Pitiüses.

7 La especialización turística de las Pitiüses obliga a tener en cuenta la población flotante en la planificación de determinados equipamientos e infraestructuras, así como tener presente la fuerte variación de esta población flotante en el transcurso del año, derivada de la estacionalidad de la actividad turística. Para su cuantificación se ha procedido al análisis de las pernoctaciones derivándose las siguientes conclusiones:

- a. En los meses punta la población media turística puede ascender a unos 100.000 hb en la isla de Eivissa y 16.500 en la isla de Formentera, con puntas respectivas de 120.000 y 20.000 habitantes, adicionales a la población de derecho.
- b. La carga adicional de la población flotante tiene una fuerte variabilidad ligada a la estacionalidad, de manera que en el transcurso del año la población visitante fluctúa entre los 2.959 hb del mes de diciembre y los 113.313 hb del mes de agosto.
- c. La población flotante durante el mes de agosto en la isla de Eivissa supone un incremento del 117% sobre la población estable, superando ampliamente la población que vive habitualmente en la isla, mientras que en el mes de enero este incremento se sitúa en el 3%.
- d. En la isla de Formentera, la población flotante supone en el mes de agosto un incremento próximo al 300%, mientras que en el mes de diciembre este incremento se sitúa en el 5%.





8 Si es difícil cuantificar con rigor la población flotante existente, hacer una previsión de su evolución futura es aun una tarea más arriesgada. Existiendo actualmente un cierto consenso social sobre la necesidad de cambiar el modelo de desarrollo turístico de las Islas Baleares, mejorando la calidad frente a la magnitud de la oferta, se estima oportuno plantear la hipótesis de crecimiento cero de la población flotante -hipótesis que encuentra su principal limitación en el comportamiento de la oferta ilegal, cuyo comportamiento futuro es impredecible- de la que resultarían las siguientes magnitudes máximas de población total punta para los años 2006 y 2011:

- a. Conjunto de las Pitiüses 216.972 y 220.417
- b. Isla de Eivissa: 194.243 y 197.540
- c. Isla de Formentera: 22.729 y 2.877
- d. Vila: 56.620 y 57.708
- e. Sant Antoni: 37.832 y 38.276
- f. Sant Josep: 41.714 y 42.295
- g. Sant Joan: 10.549 y 10.576
- h. Santa Eulària: 47.888 y 48.684

9 Los últimos datos provisionales que arroja el padrón municipal de habitantes de las Pitiüses indican que las islas continúan con un crecimiento poblacional de magnitudes y características extraordinarias, siendo el mayor crecimiento de Baleares en este periodo. Por primera vez (según los datos del 2001), las Pitiusas superan la cifra de los cien mil habitantes (101.209) que se reparten en 94.334 para la isla de Eivissa y en 6.875 para Formentera. En comparación con las cifras de 1996 (78.867 para Eivissa y 5.353 para Formentera) el incremento en cifras absolutas es de 16.989 habitantes para este quinquenio. Si comparamos estas cifras de 1996 con las del censo de población de 1991 (79.547) encontramos que en ese quinquenio el incremento fue de 7.673 habitantes, lo que supone que el crecimiento del segundo quinquenio ha sido más del doble que el primero.

Este ritmo de crecimiento incide sobre las proyecciones demográficas realizadas para el horizonte del 2011 ya que de seguir con el crecimiento actual se acercaría en el horizonte temporal del PTI hacia la cifra final de 112.830 habitantes. En este panorama cambiante, se estima prudente mantener las previsiones antes apuntadas y esperar para saber si la tendencia se ralentiza o sigue la misma evolución, debiéndose en éste último caso, reajustarse las previsiones a los datos que resulten.

10 Por último, en el territorio de las Pitiüses existen otras entidades de la organización tradicional del espacio: las parroquias y las vendas, que no figuran en los estudios de población pero que constituyen un componente básico de la división tradicional espacial de las islas por lo que el análisis de su evolución poblacional refleja de forma más concreta las diferentes dinámicas que se dan en el territorio. De tal análisis se concluye:

- a. Las áreas que han concentrado el crecimiento demográfico corresponden a las parroquias de Eivissa, las zonas del Pla de Vila y del Pla de ses Salines (formadas por las parroquias de Jesús, Puig d'en Valls, Sant Jordi de ses Salines y Sant Francesc de s'Estany), los márgenes de la bahía de Portmany (Sant Antoni de Portmany y Sant Agustí des Vedrà) y la parroquia de Santa Eulària del Riu –todas ellas en la isla de Eivissa- y a la parroquia de Sant Ferran de ses Roques en la isla de Formentera.
- b) Las áreas de crecimiento moderado, que no han perdido población pero que no se han visto muy afectados por la avalancha migratoria pertenecen a las parroquias son Sant Josep de sa Talaia, es Cubells y Sant Carles de Peralta –en la isla de Eivissa- y las de Sant Francesc Xavier y el Pilar de la Mola en la isla de Formentera
- c) Las áreas que durante la última mitad de siglo han perdido población pero que en los últimos años empiezan a recuperarla lentamente se incluyen en las parroquias de Sant Joan de Labritja, Sant Miquel de Balanzat, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Rafel de sa Creu y Santa Gertrudis de Fruitera en la isla de Eivissa.





d) Las áreas de regresión continuada que apuntan en los últimos años hacia una ralentización de su pérdida de población e incluso un ligero crecimiento pertenecen a las parroquias de Santa Agnès de Corona, Sant Mateu d'Albarca y Sant Vicent de sa Cala en la isla de Eivissa. de lo que se deduce que los mayores crecimientos de población están ligados a parroquias vinculadas con las zonas de desarrollo turístico masivo frente a las vinculadas con zonas en que el sector productivo dominante es el agrario.

8 El modelo territorial actual

El modelo territorial explicita de modo sintético las interrelaciones entre el medio físico, la población, las infraestructuras, la estructura y el funcionamiento del territorio mediante la descripción de los elementos fundamentales que lo conforman:

- a. El sistema de asentamientos urbanos y su jerarquía
- b. El sistema viario
- c. Las áreas de síntesis

9 El sistema de asentamientos urbanos

1 El sistema de asentamientos urbanos de Eivissa y Formentera se caracteriza fundamentalmente por:

- a. La existencia de un solo núcleo importante que polariza la práctica totalidad de las funciones urbanas.
- b. La existencia de pequeños núcleos de población localizados principalmente en la costa y ligados al proceso de desarrollo urbanístico generado por el desarrollo turístico de la isla.
- c. La importancia del modelo de asentamiento diseminado, ligado al modelo económico anterior a la aparición del turismo, que presenta actualmente un fuerte atractivo tanto para la población residente como flotante y se encuentra ligado a la adquisición de segundas residencias.

2 De acuerdo con la jerarquización establecida a partir de los análisis efectuados, la jerarquía urbana de Eivissa y Formentera se puede definir en los términos siguientes:

2.1 Eivissa se sitúa de forma clara en el primer nivel de la jerarquía urbana de la isla, polarizando la mayor parte de las funciones urbanas y con un área de influencia que se extiende a todo el territorio insular y a la isla de Formentera.

La ciudad es el núcleo central desde donde parten las comunicaciones tanto por vía terrestre como marítima, convirtiéndose en la principal puerta de comunicación con el exterior y con el interior, centro vertebrador de la red viaria básica de la isla de Eivissa y centro de las comunicaciones por vía marítima con Formentera.

2.2 Sant Antoni de Portmany se sitúa en el segundo nivel de la jerarquía urbana insular debido a la concentración urbana del municipio en torno a la cabecera municipal, la existencia del puerto comercial y la dotación de equipamientos y servicios de nivel supramunicipal, lo que le otorga un papel relevante en la estructuración del territorio insular.

Su entidad y las relaciones existentes con Eivissa han dado lugar a la creación de un eje de desarrollo de actividad económica a lo largo de la carretera que los comunica, mientras que la concentración de equipamientos le configura con un área de influencia que va más allá de los límites municipales y alcanza a los municipios limítrofes.

2.3 En un tercer nivel se situarían los núcleos de Santa Eulària des Riu en la isla de Eivissa y de Sant Francesc Xavier en la isla de Formentera:

2.3.1 La estructura polinuclear de asentamientos urbanos del municipio de Santa Eulària des Riu determina que la cabecera municipal no tenga la misma entidad que la del núcleo de Sant Antoni de Portmany, pero su capacidad poblacional (la segunda en importancia después de Eivissa) y su relativa centralidad geográfica con relación a los núcleos de población del





municipio de Sant Joan de Labritja y de los núcleos de la costa nororiental del municipio de Santa Eulària des Riu ha hecho esté dotado con equipamientos con ámbito de influencia supramunicipal.

2.3.2 Sant Francesc Xavier, por su parte, atiende su papel de centro de equipamientos y servicios ligado a la función de la cabecera municipal, así como por la doble insularidad que afecta a la isla, configurándose como un asentamiento que, si bien estrictamente no se adapta a la definición de núcleo con incidencia supramunicipal, adopta unas funciones similares constituyéndose en el centro urbano más relevante en la estructuración territorial de la isla de Formentera.

2.4 Constituyen los núcleos de cuarto nivel los que presentan importancia a escala municipal, incluyéndose entre éstos las cabeceras municipales de Sant Joan de Labritja y Sant Josep de sa Talaia, que en el resultado del análisis efectuado obtienen una posición menor a causa de su pequeño tamaño de población pero que, por su entidad administrativa, ejercen cierta influencia sobre los desplazamientos de ámbito local de la población adscrita a los municipios.

2.5 Se asignan a los núcleos de quinto nivel los de importancia local que han experimentado un importante crecimiento demográfico y que, aún careciendo de entidad administrativa propia, tienen un tamaño demográfico que implica la necesidad de dotarlos de determinados equipamientos básicos:

2.5.1 Los núcleos de Platja d'en Bossa y Cala de Bou se han desarrollado en las proximidades de los núcleos de actividad turística intensiva más importantes de la isla: Eivissa prácticamente conurbado con el de Platja d'en Bossa y Sant Antoni de Portmany, prácticamente conurbado con el de Cala de Bou.

2.5.2 Los núcleos de Sant Jordi de ses Salines, Puig d'en Valls y Sa Carroca han experimentado un crecimiento demográfico importante generado por las necesidades de crecimiento de la ciudad de Eivissa y forman parte de su área funcional junto con núcleos de menor tamaño como Jesús.

2.6 El resto de núcleos de población de ambas islas está constituido por los asentamientos tradicionales no desarrollados, con un papel poco relevante en la articulación del territorio y que dependen funcionalmente de la cabecera municipal o del centro urbano más cercano.

10 El sistema viario

1 El sistema viario presenta fuertes interrelaciones con el modelo de desarrollo territorial y con la formación social que le caracteriza, jugando un triple papel en el ámbito territorial correspondiente:

- a. Dotar de accesibilidad al territorio
- b. Facilitar la conexión productiva
- c. Desarrollarse como una actividad productiva.

Estas tres funciones se encuentran claramente ligadas, siendo la primera una condición necesaria para que se pueda producir el resto, por lo que constituye un elemento fundamental para el análisis del sistema.

2 La jerarquización de la red viaria se ha basado en el análisis de los siguientes aspectos:

2.1 Clasificación de la red viaria según la Ley de Carreteras de la CAIB:

- a. Red primaria, titularidad del Consell Insular y constituida por las carreteras por donde discurre el tráfico de interés general de la Comunidad y en la que se pueden distinguir dos niveles funcionales: La red primaria básica o de primer orden, que canaliza el tráfico de paso entre asentamientos e integra las vías de mayor capacidad y la red primaria complementaria o de segundo orden, a la que se asigna el resto de la red de interés general, conformando junto a la anterior la interconexión del conjunto insular.





b. Red secundaria o de tercer orden, titularidad asimismo del Consell Insular, y constituida por las carreteras que, sin tener las características de la red primaria, cumplen funciones que superan el ámbito municipal, distribuyendo el tráfico por todo el ámbito insular.

c. Red local y rural, de titularidad municipal, constituida por aquellas carreteras, cuya función se limita a dar solución al transporte viario, preferentemente, en el ámbito del término municipal.

2.1.1 En la isla de Eivissa:

a. La red primaria de primer orden conecta las áreas de Eivissa, Sant Antoni de Portmany y Santa Eulària des Riu entre sí, superponiéndose a este conjunto la red arterial de Eivissa y el acceso al aeropuerto.

b. Las interconexiones entre los núcleos de Santa Eulària, Sant Carles, Sant Vicent, Sant Joan, Sant Miquel, Sant Mateu, Santa Agnès, Sant Antoni, Sant Josep y Eivissa configuran la red primaria de segundo orden.

c. Los ejes Santa Eulària-Eivissa, Sant Rafael-Santa Agnès y PM-802 hasta sa Canal constituyen la red secundaria.

d. El resto de viario constituye la red local y rural.

2.1.2 En la isla de Formentera:

a. El eje la Savina-la Mola conforma la red primaria de segundo orden.

b. La 820-2 entre la Savina-Sant Ferran de ses Roques constituye la red secundaria.

c. El resto de viario constituye la red local y rural.

2.2 Velocidad de Servicio: Las velocidades de servicio altas, es decir, superiores a 80 km/h están ausentes en toda la red viaria, mientras el 30,8% de la red permite velocidades entre 50-60 km/h.

2.3 Capacidad: No existen carreteras de gran capacidad, es decir, carreteras que dan acogida a un número mayor de 22.000 vehículos. La mayoría de las carreteras presentan una capacidad entre 10.000 y 14.000 vehículos, representando un 41% respecto al total. También están presentes de forma significativa las carreteras con capacidades entre 6.000 y 10.000 vehículos.

2.4 Intensidad media diaria:

a. Los ejes Eivissa-Santa Eulària, Eivissa-Aeropuerto, Eivissa-Sant Antoni y los dos cinturones de ronda de Eivissa E-10 y E-20 presentan las intensidades más elevadas con intensidades medias diarias comprendidas entre 10.000 y 30.000 vehículos/día.

b. Los ejes Eivissa-Sant Josep-Sant Antoni, Santa Eulària-Sant Carles, Sant Joan a carretera Santa Eulària, E-30 y Eivissa-Jesús-Santa Eulària presentan un tráfico relevante con unas intensidades medias diaria entre 5.000 y 10.000 vehículos/día.

c. El resto de vías de Eivissa presentan unas intensidades medias diarias inferiores a 5.000 vehículos/día.

3 En función de todo lo anterior, resultaría la siguiente jerarquización de la red viaria:

3.1 Isla de Eivissa

Primer nivel: Conexión Eivissa-Sant Antoni (C-731) y conexión Eivissa-Aeropuerto.

Segundo nivel: Conexión Eivissa-Santa Eulària (C-733).

Tercer nivel: La malla que conecta los núcleos de Santa Eulària-Sant Carles-Sant Vicent-Sant Joan-Sant Miquel-Sant Mateu-Santa Agnès-Sant Antoni-Sant Josep-Eivissa y los ejes Santa Eulària-Eivissa, Sant Rafael-Corona y la PM 802 a la Canal.

Cuarto nivel: Comunicación de la malla mencionada en el apartado anterior con los núcleos de Portinatx, Port de Sant Miquel, Cala Tarida, Cala Molí, Cala Vedella, es Cubells y Cala Llonga.

Quinto nivel: El resto de la red viaria.

3.2 Isla de Formentera

Segundo nivel: La conexión La Savina-Sant Francesc.





Tercer nivel: La 820-2 entre la Savina-Sant Ferran de ses Roques y con Punta Prima y es Pujols así como la que une Sant Ferran con la Mola.

Cuarto nivel: Las conexiones entre el eje la Savina-la Mola y Maryland, es Ca Marí y el faro de Cap de Barberia.

Quinto nivel: El resto de la red viaria.

11 Las áreas de síntesis

Las implicaciones espaciales del sistema de relaciones básicas permiten definir el Modelo Territorial de Eivissa y Formentera mediante cinco grandes áreas de síntesis, definidas por aplicación de criterios ecológicos, paisajísticos, de productividad primaria y funcionales:

- a. Las áreas funcionales.
- b. El anillo litoral turístico
- c. Las áreas interiores rurales
- d. Las áreas agrarias
- e. Las áreas de alto valor ecológico.

12 Las áreas funcionales

1 Las áreas funcionales son las áreas con uso predominantemente residencial y turístico, de importancia supramunicipal y conformadas por diversos núcleos que, de hecho, funcionan como una sola entidad. Son áreas que se organizan entorno a una cabecera funcional, de la que los núcleos satélites dependen en materia de equipamientos y servicios, y en los que predominan las actividades urbanas, resultando los terrenos intersticiales entre los desarrollos urbanos sometidos a una gran presión urbanística. Se han diagnosticado las siguientes áreas funcionales:

1.1 Isla de Eivissa:

Área funcional de Eivissa en que reside, aproximadamente, el 50% de la población de la isla.

Área funcional de Sant Antoni que representa en torno al 20% de la población de la isla.

Área funcional de Santa Eulària que representa del orden del 10% de la población de la isla.

1.2 Isla de Formentera:

Área funcional de Sant Francesc Xavier, en la que reside el 40% de la población de la isla.

2 Área funcional de Eivissa

2.1 Esta unidad territorial abarca la totalidad del término municipal de Eivissa, parte importante de los asentamientos de Sant Francesc de s'Estany, Sant Jordi de ses Salines, Puig d'en Valls y Jesús, y una pequeña parte del asentamiento de Sant Rafel de Forca y está conformada por el núcleo de Eivissa y los asentamientos satélites que dependen del mismo -Platja d'en Bossa; Sant Jordi de ses Salines y sa Carroca; Puig d'en Valls y los núcleos de Can Negre, Can Cabrit y Cas Corp; Jesús y los pequeños núcleos de esta entidad de población: Ca Na Negreta, Can Pep Simó, etc- funcionando el conjunto como una unidad donde los diferentes componentes se complementan unos a otros para la prestación de bienes, servicios y equipamientos públicos.

2.2 Esta área concentra prácticamente el 50 % de la población estable de Eivissa (38.000 hab.), de la que unos 29.500 hab, el 75%, viven en la ciudad de Eivissa, mientras que el 25% restante viven en los núcleos y urbanizaciones vecinas y en el diseminado, superando el 95 % el porcentaje de población residente en núcleos.

2.3 El aparente estancamiento demográfico de la ciudad de Vila forma parte del proceso acelerado de crecimiento demográfico de los núcleos vecinos a la capital que, entre 1991-1996, han registrado tasas medias anuales de crecimiento superiores al 4%, muy superiores a la media insular, mientras que la capital ha registrado una tasa de crecimiento inferior a la media, pero indicando los datos de los últimos años una recuperación importante del crecimiento demográfico de Vila, concordante con el incremento de la actividad constructora en el núcleo.





2.4 El 72% de la población de la ciudad de Eivissa está ocupada en el sector servicios, frente al 15% de la construcción, el 10% del sector industrial y la presencia casi testimonial del sector agrario, mostrando una estructura económica de acuerdo con la caracterización urbana de esta área.

2.5 Si bien esta área no tiene un reconocimiento administrativo, las relaciones básicas existentes en el territorio, principalmente las relacionadas con los desplazamientos diarios por motivos laborales o de acceso a equipamientos y servicios, ponen de manifiesto la existencia del área funcional.

2.6 Las pequeñas dimensiones de la isla, la presencia del principal núcleo del sistema urbano, su larga tradición turística, las funciones derivadas de su capitalidad, su centralidad en la estructura radial de la red viaria, la presencia del puerto de pasajeros y mercancías y la proximidad al aeropuerto, convergen en la configuración de ésta área como la de mayor desarrollo urbano y económico de la isla.

2.7 Los principales problemas del área están ligados a la gran transformación ocasionada por los fuertes ritmos de crecimiento demográfico y urbanístico generados por la especialización turística de la isla, que han convertido una zona en la que el uso agrario era mayoritario en un área en la que predominan los usos urbanos dando lugar a una serie de disfuncionalidades que se manifiestan en:

- a. La consolidación en torno a Vila de asentamientos residenciales diseminados desordenados y con déficits de infraestructuras y equipamientos.
- b. La implantación desordenada de naves industriales y comerciales a lo largo de los ejes radiales que dan lugar a verdaderos polígonos industriales.
- c. La existencia de concentraciones menores en que se entremezclan los usos residenciales, industriales, comerciales y agrarios, originando una imagen caótica.
- d. La presencia impactante de tendidos aéreos y la existencia de unidades urbanísticas no ejecutadas que se convierten en vertederos ocasionales de basuras.

3 Área funcional de Sant Antoni

3.1 El área se localiza sobre una parte de las parroquias de Sant Antoni de Portmany y Sant Agustí d'es Vedra y está conformada por el núcleo de Sant Antoni, los asentamientos de población de Cala de Bou y los núcleos residenciales localizados en torno a las carreteras que comunican Sant Antoni con Eivissa y con Santa Agnès de Corona, que asumen las necesidades de crecimiento urbanístico y turístico del núcleo principal, imprimiendo un carácter urbano a la totalidad de la zona.

3.2 El área concentra aproximadamente el 20% de la población insular (unos 12.500 hab.), con un nivel importante de concentración urbana en la cabecera funcional, en la que residen unos 10.000 hab. (entorno al 90% de la población residente a la entidad), lo que manifiesta el peso del núcleo principal como estructurador de esta área territorial.

3.3 El tamaño de población de la cabecera, la presencia de un puerto importante de pasajeros y mercancías, junto con la existencia de equipamientos e infraestructuras de nivel supramunicipal convierten a Sant Antoni de Portmany en la segunda área de desarrollo urbano, complementaria del área de desarrollo de primer nivel, dando lugar en torno a la carretera que enlaza este núcleo con Vila, al eje de desarrollo económico y de instalación de actividades industriales y comerciales más importante a nivel insular que genera un importante flujo de movimientos entre ambos centros urbanos.

3.4 De acuerdo con este papel dentro del territorio insular prácticamente el 65% de la población está ocupada en el sector servicios, frente al 20% de la construcción, el 8% del sector primario





y el 7% del sector industrial, distribución que pone de relieve la vocación urbana ligada al turismo y a la presencia de actividades industrial y comercial ligada a los flujos de mercancías y pasajeros de esta zona.

3.5 Los principales problemas que afectan a esta área territorial están ligados de nuevo al rápido crecimiento urbanístico y a la desorganización urbanística causada por la aparición entorno a las principales vías de comunicación de concentraciones de uso mixto entremezcladas con los usos agrícolas tradicionales que inciden negativamente en la calidad paisajística del área. Por otra parte, el rápido crecimiento en torno a la bahía de Portmany de instalaciones de uso turístico intensivo han incidido en la configuración de un espacio un tanto desorganizado que proyectan una imagen turística deficiente. La mayoritaria vocación turística de esta área territorial hace preciso sobredimensionar las infraestructuras existentes para dar servicio a las puntas de demanda lo que supone una carga importante para la hacienda local que obliga a desviar partidas presupuestarias que se podrían destinar a la diversificación y mejora de los servicios municipales.

4 Área funcional de Santa Eulària:

4.1 El área funcional de Santa Eulària, la tercera en importancia del modelo, comprende, una parte del núcleo principal, el tramo de costa que va desde este núcleo hasta s'Argamasa; los núcleos de sa Font y Can Poll, situados en la carretera de Eivissa; Can Nadal, al borde del río; Can Guasch y Can Frigola, a los pies del Puig de na Mossona, la carretera de Sant Carles de Peralta, hasta el puente de s'Argentera, y el pequeño eje núcleo principal-Cala Llonga, dejando fuera el relieve costero situado entre sa Punta de sa Guaita y Cala Llonga.

4.2 La población del área supone en torno al 10% de la población de la isla de Eivissa, unos 8.000 habitantes funcionando el núcleo de Santa Eulària como elemento vertebrador de la zona, al albergar la mayoría de servicios y equipamientos y habitar en el mismo en torno a 4.500 hab, más del 50% del total.

4.3 En torno al núcleo de cabecera gravitan las urbanizaciones residenciales y turísticas, la parte de la población del término municipal no ligada funcionalmente al núcleo de Vila y gran parte del municipio de Sant Joan de Labritja.

4.4 Este papel está ligado a su posición dentro de la jerarquía urbana, función de su tamaño demográfico, su entidad administrativa, su grado de accesibilidad y su nivel de dotación de equipamientos y servicios de carácter supramunicipal y se manifiesta en el importante crecimiento demográfico registrado desde 1991, muy por encima de la media insular, lo que explicita, de forma indirecta, la importante vitalidad económica del núcleo.

5 Área funcional de Sant Francesc Xavier:

5.1 Esta área incluye los núcleos de población más importantes de la isla: Sant Francesc Xavier, Sant Ferran de Ses Roques y la Savina. Se trata de núcleos de pequeño tamaño que constituyen la zona más importante de desarrollo urbano, formando dos corredores que se extienden, el primero desde la zona de Porto Saler hasta las proximidades del núcleo turístico de es Pujols, y el segundo desde Sant Francesc Xavier hasta la Savina, desarrollándose en este espacio las principales actividades comerciales y de servicios de la isla, ya sea dentro de los núcleos o apoyadas en la red viaria de carácter lineal que comunica Sant Francesc con la Savina.

4.2 El área tiene en torno a unos 2.000 habitantes, el 40 % del total de la isla de Formentera y constituye una zona con vocación para la instalación de los servicios y equipamientos de nivel insular debido a su centralidad, tanto geográfica como en la red de infraestructura viaria; la tradición histórica de capitalidad de Sant Francesc, y su papel como principal centro urbano estructurador del territorio insular.





13 El anillo litoral turístico

1 El anillo litoral turístico representa el proceso de colonización de la costa por desarrollos urbanísticos y fuera de las áreas funcionales:

1.1 En la isla de Eivissa el proceso ha originado que en la práctica totalidad de su litoral, exceptuando los tramos más inaccesibles de es Amunts y su prolongación hacia el nordeste hasta Cala Sant Vicent, se hayan localizado numerosos núcleos turísticos y residenciales de pequeño tamaño, cuyo rápido desarrollo urbanístico, escaso grado de adaptación a la normativa urbanística y excesiva permisividad de ésta última ha fomentado la desestructuración del territorio y un incremento importante de la presión sobre los recursos naturales.

1.2 En la isla de Formentera, el proceso es mucho menos acusado, predominando en la misma los asentamientos e instalaciones aislados frente a los desarrollos compactos.

2 Dentro del anillo litoral se distinguen dos subcategorías según la intensidad del proceso de artificialización del litoral:

- a. Las áreas de litoral con asentamiento turístico compacto
- b. Las áreas de litoral con asentamiento turísticos aislados.

3 Las áreas de litoral con asentamiento turístico compacto están constituidas por:

- a. El tramo de costa comprendido entre Punta Arabí y el Área de Especial Protección del Macizo de Sant Carles de Peralta, al norte del núcleo de Santa Eulària des Riu, en la isla de Eivissa.
- b. El tramo de costa situado entre el ANEI Cala Bassa-Cala Compte y el Puig Pelat, al sur de Cala Vadella, en la isla de Eivissa.
- c. El tramo de costa correspondiente al núcleo de es Pujols en la isla de Formentera.

4 En la isla de Eivissa, estas zonas se conforman como áreas litorales de accesibilidad media, relativamente alejadas de los principales ejes de comunicación insular y caracterizadas por el predominio de desarrollos urbanísticos con importante capacidad de alojamiento, fuerte presencia de la residencia turística no reglada, y existencia de núcleos turísticos intensivos como es Canar en la costa de Santa Eulària des Riu o Cala Tarida, Cala Molí o Cala Vedella en la costa de Sant Josep de sa Talaia, destacando en la primera zona el citado núcleo de es Canar, con una población de derecho de 500 habitantes y único núcleo de entidad residencial, y en la segunda los de Cala Tarida y Cala Vadella, con unos 200 y 150 habitantes, respectivamente.

4 En la isla de Formentera, tan sólo se identifica dentro de ésta categoría el asentamiento de es Pujols y sus alrededores, que incluye los núcleos de es Pujols y Punta Prima y puede ser considerada la zona turística intensiva de la isla. El núcleo de es Pujols está enlazado con el puerto de la Savina y Sant Ferran de ses Roques por la única carretera de carácter secundario existente en la isla, y a partir de estos núcleos, con el resto del territorio insular a través de la red terciaria y los caminos.

4 Constituyen problemas básicos de las áreas de litoral con asentamiento turístico compacto:

- a. La desorganización urbanística causada por la disposición caótica de las implantaciones turísticas, así como por la variedad de alturas y tipologías edificatorias.
- b. El que alto grado de estacionalidad de la actividad turística limita las posibilidades de inversiones públicas y privadas, de lo que deriva un deficiente grado de dotación de infraestructuras y dotaciones con la consiguiente incidencia negativa en la calidad de la oferta turística general.

5 Las áreas del litoral con asentamientos turísticos aislados están constituidas por:





- a. El tramo de costa de la isla de Eivissa comprendido entre la Punta de sa Guaita y el cabo situado al norte de Cap Martinet, con excepción del segmento de Cala Llonga que se incluye en el área funcional de Santa Eulàlia des Riu, siendo el principal desarrollo urbanístico de este tramo el núcleo de Roca Llisa con 150 habitantes, uno de los que ha experimentado un mayor crecimiento en las Pitiüses
- b. El tramo de costa de la isla de Eivissa entre Cala Jondal y es Cubells, que incluye los suelos urbanos de Porroig y sa Caixota, así como parte del ANEI de Cala Jondal.
- c. El tramo de costa de la isla de Eivissa desde la Punta de s'Àguila hasta Benirràs, totalmente incluido dentro del Área de Especial Protección de es Amunts, en el que se localizan los asentamientos de Na Xamena, Isla Blanca y Benirràs.
- d. El núcleo de Portinatx, también dentro del Área de Especial Protección de es Amunts de la isla de Eivissa.
- e. El tramo de costa de la isla de Eivissa entre Allà Dins y es Figueral, parcialmente incluido en el Área de Especial Protección de es Amunts y que incluye el núcleo de sa Cala de Sant Vicent.
- f. Los tramos de costa aislados en la isla de Formentera correspondientes a los núcleos de es Caló de Sant Agustí, Maryland o es Ca Marí, localizados en los cordones dunares de las playas de Tramuntana y Migjorn y la concentración turístico-residencial de Cala Saona.

6 En la isla de Eivissa, estos asentamientos están constituidos por núcleos de pequeño tamaño que se encuentran insertos en un proceso de crecimiento demográfico importante y afectados por una fuerte estacionalidad, de la que deriva la existencia de dos escenarios radicalmente opuestos en invierno y en verano, que no ayuda a solventar las deficiencias de calidad de unos servicios urbanos caracterizados por la existencia de sistemas individuales de abastecimiento de agua potable y de saneamiento con el consiguiente riesgo de contaminación de acuíferos e imposibilidad de reutilización de efluentes.

7 En la isla de Formentera, éstos asentamientos constituyen núcleos turísticos puntuales y de uso intensivo, afectados asimismo por una alta estacionalidad, con deficiencias infraestructurales y localizados en parajes de alto nivel ecológico y paisajístico.

14 Las áreas interiores rurales

1 Estas áreas combinan usos mixtos con predominio del paisaje rural: masas forestales de pinares y cultivos más o menos extensivos de algarrobos, almendros, higueras, vides, etc. Son zonas de una aptitud media para la agricultura -algunas de ellas situadas colindantes con los espacios naturales protegidos y que minimizan los impactos y la presión urbanística sobre ellos al crear una zona periférica de protección- donde las actividades agrarias han sufrido un retroceso a partir del desarrollo económico de las islas al sustituirse gradualmente el tradicional predominio del uso agrícola ligado al hábitat disperso por el uso exclusivamente residencial aislado.

2 Las áreas interiores rurales incluyen:

- a. En la isla de Eivissa las áreas del interior que ocupan: la mitad meridional de la isla incluyendo los pies de la Serra Grossa, el valle que recorre la carretera que une Eivissa con Sant Josep y Sant Antoni, la franja comprendida entre los ejes C-731 y C-733 al norte de la unidad funcional de Vila y las zonas de cultivo de la llanura de Sant Jordi-Pla de Vila.
- b. En la isla de Formentera: Las zonas de es Carnatge-Migjorn, la planicie cercana a la costa al sur de Sant Francesc Xavier y las áreas agrícolas de la Mola.

3 En la isla de Eivissa, constituyen zonas tradicionalmente agrarias donde la presión de las funciones urbanas ha incidido en el abandono de este uso y de su potencialidad agraria, tendencia que se acentúa en las áreas menos aptas para el mantenimiento de cubiertas vegetales productivas, en que se ha generado un proceso de reforestación espontánea de dichas cubiertas y la substitución progresiva de la vivienda ligada a la explotación agrícola para





la vivienda de carácter residencial. Son excepciones a lo anterior los valles de Corona, Sant Gelibert y Albarca, cuyas condiciones geomorfológicas, geológicas y edafológicas les hacen idóneos para la agricultura, manteniéndose productivos cultivos arbóreos y arbustivos de la almendra, el algarrobo, la higuera, el olivo y la vid.

4 En esta área territorial se localizan los núcleos tradicionales de Sant Josep de sa Talaia, Sant Agustí d'es Vedrà, Sant Rafel de sa Creu, Sant Joan de Labritja, Sant Mateu d'Albarca, Santa Agnès de Corona y Sant Vicent de sa Cala. Todos son núcleos de pequeño tamaño muy ligados a las actividades tradicionales agrarias, cuyo crecimiento está estancado por el receso de dicha actividad y que suponen, en su conjunto en torno a 4.000 habitantes, el 5% de la población insular, de los que el 80% vive en diseminado y el 20% restante en los núcleos. Es una zona con un importante potencial para la conservación activa, que juega un papel importante en el ámbito insular a causa de su interés paisajístico.

5 En la isla de Formentera, constituyen zonas en las que la baja capacidad agrológica de los terrenos o la imposibilidad de disponer de recursos hídricos de entidad como para permitir una agricultura rentable en condiciones de mercado inciden fuertemente en el retroceso de la actividad agrícola y en la substitución del hábitat ligado a la explotación agraria por viviendas de uso residencial y turístico, lo que supone un peligro para la diversidad paisajística de la isla.

15 Las áreas agrarias

1 Están constituidas por los terrenos que, a causa de la calidad de los suelos y la buena disponibilidad de agua, cuentan con un potencial importante para una explotación agrícola que se mantiene en la actualidad, a pesar del fenómeno generalizado de abandono de la agricultura en el conjunto de las Pitiüses, con laboreo productivo de secano y regadío. Se trata, pues, de una zona con un papel relevante a escala insular ligada a su vocación agrícola y al atractivo paisajístico de los núcleos tradicionales y del paisaje rural.

2 En la isla de Eivissa, estas áreas ocupan una superficie aproximada de 150 km² y se localizan básicamente en la mitad norte de la isla, a partir de la carretera C-731 Eivissa-Sant Antoni y están representadas por las planicies aluviales de Santa Gertrudis, Sant Llorenç, Sant Carles, vall de Morna, Sant Antoni y Santa Eulària. Son zonas que presentan una gran aptitud para la agricultura: clases agrológicas I y II según la clasificación USDA, y que tienen muy pocas limitaciones en cuanto a su uso, al resultar aptas para toda clase de cultivos agronómicos.

3 En las mismas predomina el hábitat disperso ligado a las tierras agrícolas, así como los pequeños núcleos tradicionales: Santa Gertrudis, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Miquel de Balanzat y Sant Carles de Peralta, que conservan en lo básico las tipologías tradicionales y funcionan como centros estructuradores a escala local, cubriendo las necesidades más básicas de la población diseminada, ascendiendo su población global a unos 500 habitantes.

4 La red viaria que une los núcleos principales es de nivel primario de segundo orden, la que da acceso a las entidades menores es de segundo y tercer nivel y se completa con caminos rurales que dan acceso a las viviendas diseminadas.

5 La zona agrupa aproximadamente un total 6.000 hab. que representa el 7% de la población insular, de los cuales más del 90% viven en diseminado. Por lo que respecta a la ocupación, el hecho de que los términos municipales representados en esta área territorial tengan, a excepción de Sant Antoni de Portmany, la estructura de población ocupada menos terciarizada de las Pitiüses apunta a un cierto mantenimiento de la actividad agrícola.





6 El escaso peso poblacional de esta área territorial, juntamente con la importante presencia de la población diseminada y el pequeño tamaño de los núcleos de población justifican, en cierta manera, la carencia de equipamientos, por lo que dependen funcionalmente de las áreas de influencia supramunicipal de Santa Eulària des Riu (núcleos de Sant Miquel de Balansat, Sant Llorenç de Balàfia y Santa Gertrudis de Fruitera y Sant Carles de Peralta) y Sant Antoni de Portmany (población diseminada de Buscastell).

7 Los principales problemas que afectan a esta área territorial están relacionados con la baja rentabilidad de la actividad agrícola que implica su abandono progresivo con incremento de la dependencia exterior de la isla y pérdida de la complejidad y diversidad paisajística de la isla y de los valores tradicionales ligados a este uso. Por otro lado, la importante presencia de vivienda dispersa y la ausencia de medidas tendentes a mejorar las infraestructuras revierten en el incremento de problemas de carácter ambiental en la zona.

8 En la isla de Formentera, constituyen éste área las zonas de cultivo al sur de Sant Francesc Xavier añadiéndose en las misma, a los problemas antes señalados, la carencia de recursos hídricos en cantidad y calidad suficiente para el mantenimiento productivo de la actividad agraria, con excepción de ciertos cultivos de autoconsumo como la vid.

16 Las áreas de alto valor ecológico

1 Incluyen las unidades territoriales con valores ecológicos y paisajísticos elevados que obligan a determinar para ellas un mayor grado de protección. Dichas zonas constituyen las áreas territoriales menos pobladas de la isla, predominando en ellas el hábitat disperso. Con carácter general, se han diferenciado dentro de las mismas las zonas sometidas a alta presión antrópica que ponen en peligro el equilibrio y conservación de los ecosistemas que estos espacios representan, de las zonas en las que la presión antrópica no es tan acusada.

2 Para su definición se ha tenido en cuenta la definición de los espacios naturales definidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y de los espacios protegidos por otras normativas de diverso rango e incluyen los espacios que por criterios de flora, geología, geomorfología, etc., se estima son merecedores de especial protección.

3 Las áreas de alto valor ecológico con alta presión antrópica son:

3.1 En la isla de Eivissa:

- a. ses Salines
- b. Los islotes d'Es Freus- Espalmador- Espardell
- c. La zona más próxima a la costa del ANEI Cap Llentrisca-sa Talaia.
- d. Cala Jondal, sa Cova Santa y es Puig d'en Palleu
- e. Las sierras interiores situadas entre los núcleos de Eivissa y Santa Eulària y la C- 733.
- f. El macizo de Sant Carles
- g. El Puig de na Mossona y Puig de s'Eixeró
- h. Cala Compte-Cala Bassa

3.2 En la isla de Formentera:

- a. ses Salines incluyendo s'Estany Pudent, s'Estany d'es Peix e Illetes
- b. es Cap Alt
- c. es Pi des Català
- d. Punta Prima
- e. Platja de Migjorn
- f. Costa de Tramuntana

4 Las áreas de alto valor ecológico con baja presión antrópica son:





4.1 En la isla de Eivissa:

- a. Serra de ses Fontanelles-Serra Grossa
- b. es Amunts
- c. es Cap Roig en Sant Carles
- d. La parte interior del ANEI Cap Llentrisca-sa Talaia
- e. sa Talaia de Sant Llorenç
- f. El ANEI de Puig d'en Bassetes a Puig d'en Mussons

4.2 En la isla de Formentera:

- a. es Cap de Barberia
- b. sa Mola

17 Síntesis

1 El modelo territorial actual de Eivissa y Formentera está ligado al proceso de desarrollo económico experimentado en las islas a partir de la aparición del turismo y de su rápida conversión en el principal motor económico, lo que supone un cambio brusco para el conjunto del territorio y de la sociedad insular, que pasa de ser una sociedad con una economía basada principalmente en una agricultura poco productiva que implica la existencia de un flujo de emigración constante, a ser un territorio con una economía basada en el sector servicios con una capacidad de producción de ocupación que supuso el freno a la emigración y la aparición de un flujo constante de inmigración.

2 En este proceso la isla de Eivissa pasa de una organización territorial fundamentada en la existencia de un modelo económico basado en la agricultura y caracterizado por la presencia de un único núcleo de población y por el predominio del modelo de asentamiento disperso, a una organización territorial basada a una economía fuertemente terciarizada y especializada en el turismo, que supone un cambio en el patrón de asentamiento de la población, con ocupación de los espacios litorales e incremento muy importante de la población concentrada y de la presión urbanizadora sobre territorio.

3 La degradación ambiental y paisajística que deriva de ésta transformación afecta a todo el territorio, pero tiene características distintas según se trate de la franja litoral o del interior. En la franja litoral hay una transformación radical del territorio, con una fuerte artificialización debida a la proliferación de desarrollos urbanísticos de mayor o menor densidad, pero que en cualquier caso suponen la pérdida de naturalidad del litoral urbanizado. En el interior el uso residencial se concreta en la proliferación de viviendas unifamiliares en suelo rústico originando una pérdida de calidad paisajística que deriva tanto de actuaciones aislada en zonas forestales, laderas y cimas con gran cuenca visual como de la conformación de concentraciones edificatorias con tipologías generales ajenas a las tradicionalmente implantadas.

4 El fuerte incremento de la capacidad de alojamiento deriva parcialmente de las necesidades de la actividad turística pero resulta sustancial en el mismo la demanda de segundas residencias para residentes y no residentes; la inversión inmobiliaria de los beneficios generados por el turismo y la comercialización, en temporada alta, de gran parte de ésta capacidad como alojamiento turístico al margen de los cauces habituales.

5 El resultado es una elevada capacidad de alojamiento tanto concentrado como disperso, utilizado a pleno rendimiento solo una parte del año lo que produce un incremento de los costes de prestación de los servicios urbanos básicos; una saturación casi generalizada de las infraestructuras y los equipamientos, que quedan infrautilizados el resto del año y una pérdida generalizada de la calidad ambiental y paisajística del territorio.



6 Los instrumentos de planeamiento general se han formulado de modo orientado a cubrir las demandas del mercado, reforzando la dinámica de fuerte desarrollo urbanístico del litoral que ya se daba espontáneamente, y contemplando escasas restricciones a la ocupación residencial del suelo rústico, habiendo derivado las limitaciones para ambos fenómenos fundamentalmente de la legislación autonómica en la materia: Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y Ley del suelo rústico.

7 La actividad turística se basa en la prestación de servicios que necesitan de la generación de energía de lo que se deriva la gran dependencia del sector turístico de una fuente de energía cara, limitada y que genera impactos ambientales negativos. Tanto Eivissa como Formentera carecen de recursos propios para la generación de la energía, lo que supone una dependencia total del exterior y la introducción de un factor de debilidad en el modelo económico actual.

8 Un problema de carácter transversal y que afecta a la totalidad del territorio de ambas islas deriva de la incapacidad del mercado para pagar la protección de los recursos naturales y del paisaje, por ausencia de sistemas de transferencias ligados a este concepto, lo que supone que el municipio que protege su territorio generando espacios naturales y paisaje que se convierten en capital importante para el desarrollo económico del resto de municipios, es económicamente más débil.

9 La incapacidad del sistema institucional para mantener la disciplina urbanística y gestionar y dar respuesta a los ritmos de crecimiento generados por la actividad económica constituyen problemas básicos que derivan sustancialmente de:

- a. La dinámica de relación social de las comunidades pequeñas.
- b. La carencia de equipos técnicos suficientes para manejar los flujos de inversión que se derivan del turismo.
- c. La inadecuada estructura de las haciendas local y de sus instrumentos y recursos económicos que inducen la existencia de una relación directa entre el proceso urbanizador y el incremento de los ingresos de las arcas municipales.

10 Por último, como consecuencia de la fase de información y diagnóstico efectuada, se concluye la concurrencia en el ámbito territorial del PTI de una serie de problemas con incidencia territorial que pueden resumirse en:

10.1 La degradación de los recursos naturales a causa de:

- a. El abandono de las actividades agrarias tradicionales
- b. La ocupación indiscriminada del suelo rústico por desarrollos urbanísticos y usos de vivienda unifamiliar aislada.
- c. La destrucción de masas forestales con el consecuente riesgo de erosión.
- d. Las actividades extractivas.
- e. La construcción en torrentes y sus márgenes, afectando a la funcionalidad de la red de drenaje superficial, la ecología y el paisaje.

10.2 El alto grado de crecimiento demográfico que origina:

- a. Desequilibrios territoriales y ecológicos.
- b. Falta de arraigo de una parte importante de la población.
- c. El encarecimiento de la vivienda en general, dificultando el acceso a la misma a la población residente.

10.3 La persistencia de un crecimiento urbano desordenado que origina:

- a. La existencia de tejidos urbanos desestructurados y con un medio urbano carente de valores y atractivo.





- b. Localización inadecuada de industrias y naves de almacenamiento en las periferias y el suelo rústico.
- c. La densificación incontrolada de las viviendas en suelo rústico.

10.4 La especialización de la actividad económica que conlleva:

- a. La inadecuada explotación de los recursos agrarios y el abandono o disminución de la actividad agraria como un recurso económico tradicional, con un continuado descenso de la población activa agraria.
- b. La existencia de una economía poco diversificada y fuertemente ligada al turismo y por tanto con grandes variaciones estacionales en cuanto al grado de ocupación y consumo que repercuten en el conjunto de la actividad económica.

10.5 Las características actuales de la actividad turística caracterizada por:

- a. La consolidación de un modelo turístico masificado y con marcada estacionalidad.
- b. La existencia de áreas turísticas en proceso de regresión y degradación así como la oferta de plazas turísticas fuera de su ámbito formal.
- c. La existencia de una parte de la planta de alojamiento envejecida y obsoleta.
- d. La baja contextualización y contacto de la oferta turística con el atractivo natural de las islas.

10.6 Las deficiencias en las infraestructuras de saneamiento y residuos derivadas del:

- a. Bajo porcentaje de viviendas conectadas a la red de saneamiento colectivo.
- b. Elevado número de núcleos con sistemas de saneamiento autónomo y sin conexión a las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- c. Déficit de infraestructuras para la gestión y tratamiento de residuos.

10.7 Las deficiencias en las infraestructuras de abastecimiento de agua relacionadas con:

- a. La sobreexplotación de los acuíferos y su consecuente salinización.
- b. La gestión inadecuada de los servicios de agua potable en alta.
- c. La existencia de pérdidas en las redes de distribución de agua potable.
- d. Un inadecuado nivel de conocimiento de la cultura tradicional del agua.

10.8 En lo que al abastecimiento energético se refiere la fuerte dependencia de fuentes de energía importada.

10.9 Las deficiencias en el sistema de equipamientos relacionadas con:

- a. La falta de equipamientos y servicios destinados a la atención a la Tercera Edad.
- b. El bajo nivel de dotación de camas y recursos humanos por habitante y cobertura deficitaria de servicios sanitarios especializados que se agudiza durante la temporada turística.
- c. La deficiente oferta pública de instalaciones deportivas y con un bajo nivel de diversificación.
- d. La saturación de los servicios públicos en épocas de afluencia punta.
- e. Las carencias en materia sanitaria, asistencial y educativas en la isla de Formentera.
- f. La falta de equipamientos culturales.

10.10 Las deficiencias relacionadas con el sistema viario y de transporte terrestre derivado de:

- a. El insatisfactorio nivel de servicio de la red viaria de la isla de Eivissa y concretamente en el nivel de servicio de la vía de acceso al aeropuerto y los ejes que comunican Eivissa con Sant Antoni de Portmany, Santa Eulària des Riu y Sant Josep de sa Talaia.
- b. La existencia de un esquema de comunicación radial, con mala conexión entre núcleos de segundo y tercer nivel y poblaciones de la costa.
- c. Las deficiencias de los servicios de transporte público colectivo regular de viajeros.

10.11 Los problemas de contaminación:





- a. La contaminación del medio natural producida por los focos incontrolados de acumulación de residuos y vertido de residuales y de efluentes de estaciones depuradoras de aguas residuales en acuíferos y torrentes.
- b. La contaminación acústica relacionada con la insuficiente protección respecto de las fuentes generadoras de ruido.
- c. La contaminación visual derivada de la inadecuación al entorno de los edificios y construcciones y de la existencia de tendidos de infraestructuras aéreas en zonas de alta incidencia visual.
- d. La contaminación lumínica derivada del empleo de luminarias inadecuadas y de la ausencia de normativa al respecto.
- e. La contaminación marina en zonas de amarre y fondeo de barcos por vertido de aceites, restos de combustibles, aguas residuales y basuras de embarcaciones.
- f. La contaminación litoral por vertidos de residuales, efluentes de depuradoras, desaladoras y centrales térmicas.

10.12 Los relacionados con el medio marino derivados de:

- a. El planteamiento de instalaciones portuarias de características inadecuadas en relación con el emplazamiento en que se insertan o la escala del territorio a que han de servir.
- b. El tráfico intenso de embarcaciones y la colmatación de amarres y zonas de fondeo.
- c. El deterioro de las praderas de Posidonia y los procesos de desestabilización sedimentaria.
- d. La limpieza inadecuada de las playas.

10.13 Por último, los derivados de una ordenación territorial y urbanística caracterizada por:

- a. La vigencia generalizada de planeamiento obsoleto y con alto grado de inejecución de sus determinaciones.
- b. La incapacidad del sistema institucional para gestionar el territorio de Eivissa y Formentera y, en particular, su desarrollo urbanístico y turístico.

Propuesta de ordenación

18 Objetivos generales

1 El PTI, siguiendo la Carta Europea de Ordenación del Territorio, se plantea como objetivos globales:

- a. El desarrollo socioeconómico equilibrado.
- b. La mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas.
- c. La gestión responsable de los recursos naturales y la protección del medio ambiente
- d. El uso racional del territorio.

2 El PTI, de acuerdo con la Ley de Ordenación Territorial y en el marco socioeconómico actual tiene como objetivos generales:

- a. El mantenimiento del equilibrio paisajístico para asegurar la conservación de los valores ambientales que constituyen uno de los más importantes atractivos turísticos de las islas garantizando así el futuro su principal actividad económica.
- b. La revalorización de los espacios naturales.
- c. La potenciación de los elementos territoriales propios, como las formas tradicionales de asentamiento, los elementos arquitectónicos característicos o la conexión de la vivienda aislada con su entorno territorial.
- d. La ordenación del crecimiento urbanístico facilitando el acceso de los ciudadanos a la primera vivienda, situándolo en las áreas urbanas ya existentes o en espacios colindantes y evitando la urbanización de más tramos de costa virgen y de las áreas afectadas por riesgos naturales o con pendientes pronunciadas.
- e. El mantenimiento estable del número de plazas turísticas, condicionando la creación de nuevas plazas a la amortización de otras obsoletas o a que se trate de oferta de alta calidad.





- f. La mejora de las infraestructuras turísticas de cara al aumento de la calidad global de la oferta, con especial vigilancia del consumo de suelo y demás recursos escasos.
- g. La revalorización de los atractivos culturales de las islas, poniendo de relieve su patrimonio arqueológico, monumental y etnológico.

3 El PTI, a la vista del resultado de la fase de diagnóstico, y en desarrollo de los objetivos troncales antes señalados, se fija como objetivos concretos:

3.1 En orden a la mejora la calidad de vida mediante el incremento del nivel de renta:

- a. Promover una redistribución de la renta más equilibrada, incrementando la de la población rural .
- b. Diversificar la estructura económica de las Pitiüses, potenciando el sector agropecuario, desarrollando y gestionando la pesca y potenciando el sector industrial.
- c. Desestacionalizar la actividad turística creando alternativas al turismo de sol y playa: turismo verde, turismo deportivo, ecoturismo, turismo rural, cultural, etc. y promover, mediante la dotación de infraestructuras y equipamientos adecuados, un turismo de calidad.
- d. Fomentar las actividades innovadoras o no tradicionales.

3.2 En orden a la mejora de las condiciones de vida y trabajo:

- a. Permitir el acceso a la vivienda a los colectivos más desfavorecidos.
- b. Reducir los niveles de contaminación acústica y lumínica.
- c. Fomentar el transporte colectivo.
- d. Mejorar la dotación de equipamientos y servicios públicos en cantidad y calidad adecuados, incluyendo los educativos, asistenciales, administrativos, culturales y deportivos.
- e. Procurar la igualdad de accesibilidad de la población a los equipamientos de carácter público.
- f. Fomentar una distribución dotacional equitativa, atendiendo en especial a la isla de Formentera y a los municipios más desfavorecidos históricamente.
- g. Mejorar la atención asistencial a las personas mayores, con discapacidad, etc.

3.3 En orden a disponer una estructura espacial adecuada que permita conseguir un desarrollo socioeconómico equilibrado y compatible con la utilización racional de los recursos naturales

- a. Mejorar las infraestructuras de carácter supramunicipal.
- b. Mejorar la conexión externa e interna entre los núcleos de primer y segundo nivel.
- c. Mejorar la comunicación entre Eivissa y Formentera.
- d. Mejorar el acceso general de los usuarios al aeropuerto.

3.4 En orden a conseguir la utilización sostenible en términos ambientales de los recursos naturales y proteger la calidad del entorno:

- a. Promover una utilización sostenible del agua, fomentando el ahorro en el consumo y la reutilización de las aguas residuales e incrementando, de ser necesario, la capacidad de desalación y depuración.
- b. Promover una mejor distribución en el espacio de los usos y actividades productivas, conteniendo el crecimiento urbano y reduciendo y ordenando las expectativas edificatorias del suelo rústico.
- c. Mejorar la accesibilidad y señalización de los espacios naturales, turísticos y recreativos y conseguir unas áreas recreativas ordenadas y de calidad.
- d. Promover la estabilización y restauración de taludes y controlar y limitar la apertura de caminos en laderas.
- e. Proteger y recuperar la calidad del entorno, los recursos naturales y la biodiversidad.
- f. Proteger los sistemas dunares y recuperar los espacios degradados.
- g. Proteger la zona de dominio público hidráulico, las áreas de alto valor ecológico y paisajístico y las masas forestales



h. Proteger y recuperar el patrimonio cultural, conservando y poniendo en valor los recursos culturales.

3.5 En lo que específicamente se refiere a la resolución de los problemas mas importantes detectados en la fase de diagnóstico, el conjunto de determinaciones del PTI se orientan, entre otras cuestiones, a su solución, pudiéndose específicamente señalar:

- a. La ordenación de las Áreas sustraídas del desarrollo urbano, determinando la definición de amplias zonas inedificables, estableciendo condiciones de integración paisajística de la edificación y controlando los procesos de segregación sistemática.
- b. La mejora de las condiciones paisajísticas y para el desarrollo de la actividad agraria mediante la formulación de PMT, elaboración del Plan Sectorial de Agricultura y vinculación del uso residencial al mantenimiento de los usos o características agrarias.
- c. La protección de las masas forestales mediante su delimitación y definición de condiciones específicas para su ordenación.
- d. La definición de criterios para el crecimiento y ordenación de los tejidos urbanos buscando su reestructuración y la mejora del medio urbano.
- e. La reducción de los espacios litorales afectos al desarrollo urbano y la determinación de criterios homogéneos para la ordenación de los preexistentes
- f. La previsión de actuaciones encaminadas a la reconversión de la actividad turística y la reducción de su estacionalidad.
- g. La definición de criterios y actuaciones encaminadas a resolver los problemas del sistema viario y de transporte.
- h. El establecimientos de medidas encaminadas a la racionalización de las infraestructuras de abastecimiento y saneamiento y la protección de los recursos naturales afectados.
- i. La previsión de actuaciones encaminadas a resolver los déficits en el sistema de equipamientos.
- j. La definición de criterios encaminados a la reducción de los distintos tipos de contaminación.
- k. La ordenación del litoral determinando la imposibilidad de efectuar actuaciones en la casi totalidad de su desarrollo e incorporando las medidas que derivan de la definición de hábitats de interés comunitario.
- l. La exigencia de inmediata adaptación de los planeamientos municipales con fijación de plazo máximo de 2 años para la aprobación provisional.
- m. La posibilidad de creación de órganos supramunicipales para su aplicación.

19 Criterios generales

1 El PTI establece sus determinaciones de acuerdo con criterios generales:

1.1 Encaminados a la consecución de los objetivos generales y ajustados a las características específicas de cada una de las islas de Eivissa y Formentera.

1.2 Que incorporan las modificaciones que se derivan de lo señalado en el punto 5.4 de ésta Memoria y de la aplicación de las bases que -respecto de sus características y en base a la percepción que de la realidad socioeconómica de ambas islas tienen- han fijado los órganos responsables de su formulación.

1.3 Que, siguiendo la subdivisión conceptual en elementos básicos que las Directrices de Ordenación Territorial definen, tienen en cuenta los elementos del territorio que identifican el modelo territorial, tal y como se contemplan en la fase de diagnóstico del Plan:

- a. El sistema de asentamientos urbanos constituido por los núcleos de población y los núcleos tradicionales.
- b. El sistema viario.
- c. Las áreas de síntesis subdivididas en las categorías de: Áreas funcionales, anillo litoral turístico con asentamiento aislado o compacto, áreas interiores rurales y agrarias y áreas de alto valor ecológico.





2 Con carácter general, el PTI establece las características básicas de la ordenación de la isla de Eivissa:

2.1 Teniendo en cuenta la centralidad básica que el núcleo de Vila representa en el conjunto de las dos islas, y específicamente en la isla de Eivissa, y las centralidades secundarias que, respecto de su área funcional, suponen los núcleos de Sant Antoni y Santa Eulària y contemplando la mejora de la interconexión viaria, mediante actuaciones adecuadas a la escala y condiciones específicas de la isla, entre ellos y las infraestructuras portuarias y aeroportuarias.

2.2 Arbitrando medidas para la adecuación de las grandes infraestructuras de acceso constituidas por los puertos de Eivissa y Sant Antoni y el aeropuerto a las necesidades reales de todos los tipos de tráfico y al entorno en que se sitúan.

2.3 Fomentando la reconversión y mejora de la imagen urbana y servicios de los grandes núcleos de residencia estable y el mantenimiento y conservación de las características de los pequeños núcleos tradicionales.

2.4 Contemplando la consolidación como zonas urbanas estructuradas de los núcleos turísticos tradicionales en que el proceso de desarrollo ha derivado hacia formas comunes de asentamiento denso y arbitrando las medidas oportunas para el mantenimiento de las características propias de los asentamientos en que tal evolución no se ha dado, considerando dicha situación como elemento diferenciador de la oferta.

2.5 Intentando compaginar la posibilidad de implantación de usos residenciales en suelo rústico que la legislación establece con la necesidad de reducir o eliminar su impacto en el medio agrícola y natural y potenciar el mantenimiento de los trabajos agrícolas tradicionales.

2.6 Estableciendo para la zona de es Amunts medidas que ayuden a su incorporación, conservando sus características actuales y potenciando sus elementos de singularidad, al desarrollo socioeconómico del resto de la isla.

3 Con carácter general, el PTI establece las determinaciones para la ordenación de la isla de Formentera:

3.1 Buscando el equilibrio entre la consecución de un grado adecuado de desarrollo económico y social y el mantenimiento y conservación de un medio natural que constituye el activo más importante de la isla.

3.2 Adecuando su infraestructura portuaria y viaria a los condicionantes específicos que derivan de la especificidad de los tráficos que soportan.

3.3 Contemplando la solución de los problemas de tráfico en temporada punta que el trazado viario los núcleos de Es Pujols, Sant Francesc, Sant Ferran y el Pilar plantea, con mantenimiento de sus características tipológicas.

3.4 Contemplando la consolidación del tejido urbano del núcleo de es Pujols.

3.5 Teniendo en cuenta las singularidades básicas que diferencian su oferta turística de la del resto de destinos turísticos tradicionales.

3.6 Estableciendo limitaciones para el crecimiento residencial en diseminado.

3.7 Definiendo medidas de conservación específica para las zonas de sa Pujada a sa Mola y el cap de Barbería.

4 En lo que respecta a las modificaciones más importantes en cuanto a los criterios de ordenación definidos en el Avance que, relacionadas con lo señalado en el apartado 19.1.2 anterior, se contenían en la documentación que fue objeto de aprobación inicial:

4.1 En lo que respecta a la ordenación del suelo rústico:

4.1.1 El criterio básico que conllevaba la inedificabilidad general de los Área Natural de Especial Interés y resto de zonas a ellos asimiladas se ha visto afectado por las modificaciones operadas en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares estimándose que, ello no obstante, debe prescribirse la inedificabilidad de las zonas medioambientalmente más valiosas,





contemplar las medidas de protección que de las Directivas 79/409/CE y 92/43/CE derivan y graduar convenientemente las actuaciones en las zonas de valor intermedio, por lo que el PTI:

a. Define concretamente las zonas calificadas AANP no afectadas por la modificación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

b. Incorpora la delimitación de las zonas cuya inclusión en la Red Natura 2000 se propone, definiendo su régimen cautelar de protección.

c. Define una nueva zona inedificable que se corresponde con las partes más altas de las elevaciones del terreno y zonas de pendiente pronunciada, que se delimitan en la totalidad del territorio con independencia de su inclusión o no en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

d. Define una nueva zona inedificable en el entorno del cap de Barbería y establece limitaciones de parcela mínima en la zona de la pujada a la Mola.

e. Establece con carácter general normas de integración paisajística que comportan, además del establecimiento de reglas generales de protección, la delimitación de zonas con altura de la edificación limitada a una planta.

4.1.2 En la fase de Avance se ha expresado asimismo un rechazo generalizado a la imposición de restricciones mayores de las generales en las zonas calificadas como AIA que, efectivamente, no parecen tener mucho sentido dadas las características de futuro de la explotación agraria, por lo que su régimen se ha igualado al de resto de zonas de suelo rústico común.

4.1.3 También ha sido mayoritario el rechazo a las zonas calificadas como conectores ecológicos, por lo que se ha optado por sus sustitución por medidas relacionadas con todos aquellos elementos que pueden constituir barreras al movimiento de la fauna y por medidas de fomento de las zonas de interconexión entre medio urbano y rural.

4.2 En lo que respecta a las limitaciones de crecimiento, las medidas que en el Avance se determinaban:

4.2.1 Se basaban, por una parte, en la entrada en vigor de una Ley autonómica en que se facultaba el establecimiento de determinados cupos de construcción, que no parece tener visos de ser tramitada, por lo que el mantenimiento de tales medidas carecería del necesario apoyo legal, habiéndose optado por ello por su sustitución por medidas de control indirecto relacionadas con la definición de los ámbitos de las áreas de desarrollo urbano y de su crecimiento y de reglas específicas sobre las características de la ordenación.

4.2.2 Por otra parte, introducían limitaciones a la definición de AT que podrían resultar contradictorias con las determinaciones que respecto de las mismas definen las Directrices de Ordenación Territorial así como con la competencia municipal, constitucionalmente reconocida, en materia de ordenación de su territorio. Se ha optado por ello por la sustitución de tales limitaciones por otras derivadas de criterios de protección paisajística o relacionadas con la delimitación de zonas turísticas del Plan de Ordenación de la Oferta Turística que si tienen respaldo jurídico como determinaciones de interés supramunicipal.

4.3 En lo que respecta a las medidas de futuro encaminadas a la modificación del actual modelo turístico y a combatir su grado de estacionalización, el PTI:

a. Clarifica respecto de lo señalado en el Avance las posibilidades de implantación de los campos de golf, intentando fomentar las instalaciones sin oferta complementaria.

b. Mantiene la necesidad de adecuación de las rutas y trayectos aptos para la práctica del senderismo, ciclismo y rutas a caballo.

c. Posibilita la implantación, restringiendo las posibilidades que al respecto se incluían en el antiguo Plan Director Sectorial de Puertos Deportivos y siempre en zonas ya urbanísticamente desarrolladas, de puertos deportivos e instalaciones náuticas.



d. Potencia las posibilidades, ya contempladas en el Avance, de recualificación de los centros y núcleos tradicionales así como de los bienes culturales y de interés etnológico como elementos dinamizadores de un cambio de tendencia del modelo turístico actual.

4.4 Por último, en lo que respecta a determinaciones específicas de la ordenación vinculadas con determinaciones legales que han resultado modificadas, el PTI contempla como áreas de desarrollo urbano las zonas costeras en que se dan los requisitos que el artículo 1.2 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, determinan y que se concretan en el mantenimiento total o parcial de la calificación de suelo urbanizable de los siguientes sectores:

- a. Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni.
- b. Sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.

5. En lo que atañe a las modificaciones más significativas operadas en la documentación del proyecto elaborada para la aprobación definitiva respecto de la documentación que fue objeto de aprobación inicial:

5.1 En lo que respecta a la normativa del plan:

5.1.1 Se ha mejorado la regulación establecida respecto del uso turístico en suelo rústico, introducido la posibilidad de aplicación del régimen del artículo 14 bis de la LEN al SRC-F y aclarado el régimen de cómputo de los suelos inedificables sin alteración de la normativa inicial.

5.1.2 Se ha aclarado, ajustándolo al régimen establecido por las DOT, el régimen de los cómputos de crecimiento.

5.1.3 Se ha modificado o precisado, de acuerdo con lo señalado en la Memoria del plan y como resultado de los trámites de participación, el régimen transitorio de aplicación a los terrenos urbanizables afectados por NTC con corrección de detalle, en determinados casos, del régimen aplicable en las adaptaciones del planeamiento general.

5.1.4 Se ha precisado, con alguna modificación de matiz que no altera el fondo de la ordenación establecida, el régimen de aplicación a los suelos afectados por lo señalado en las leyes 8 y 10/2003.

5.1.5 Se han incorporado determinadas actuaciones en cuanto a infraestructura y equipamientos cuya ejecución deberá ser, en todo caso, confirmada mediante su inclusión en los programas y proyectos de las administraciones on competencia en la materia.

5.1.6 Se ha corregido el régimen de las ART adaptándolo a la normativa que el Govern de les Illes Balears tiene actualmente en formulación.

5.1.7 Se ha concretado la regulación establecida respecto de los núcleos de Na Xamena e Isla Blanca y de los incluidos en el Parque Natural de ses Salines de acuerdo con lo señalado en el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005

5.1.7 Se han concretado, corregido o aclarado determinaciones de detalle del plan que no afectan al fondo de la ordenación definida.

5.1.8 Se ha procurado agrupar en una única Norma las determinaciones de ordenación referidas a aspectos concretos y agrupado en el Anejo 1 la regulación específica que el PTI define respecto de determinados ámbitos de suelo urbano y urbanizable.

5.1.9 Se han introducido las modificaciones de detalle que de lo señalado en el informe emitido por el Govern de les Illes Balears se derivan

5.2 En lo que respecta a la documentación gráfica del plan:

5.2.1 Se ha sustituido la delimitación inicial del SRC-F por la que resulta de la restitución del vuelo de 2002, ajustándola a los límites reales de tal tipo de suelo y que deberá ser objeto de precisión en todo caso por las adaptaciones al PTI del planeamiento general, tal y como señala la Norma 6.





5.2.2 Se han grafiado como Área de Desarrollo Urbano los ámbitos de los suelos urbanizables sin Plan Parcial definitivamente aprobado, alterando el criterio inicial de no grafiarlos hasta tanto su clasificación no resultara confirmada por las adaptaciones al PTI del planeamiento general, pero sin que ello suponga alteración alguna del régimen que respecto de los mismos se determina en la Norma 27.

5.2.3 Se han ajustado los límites de las APR de incendios a las definidas en el INFOBAL y se ha incorporado, a título informativo y sin repercusión normativa alguna, la delimitación de las APR de vulnerabilidad de acuíferos que la Dirección General de Recursos Hídricos utiliza para la evacuación de sus informes.

5.2.4 En lo que a la regulación transitoria hasta la aprobación de su normativa específica de las instalaciones de puertos deportivos se refiere, se ha eliminado el grafiado de las zonas de litoral II incluidas en el Parque Natural de ses Salines así como las señaladas en el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005; se ha modificado el carácter, pasando de zona II a zona III de las zonas grafiadas en es Viver y Santa Eulalia y se ha ampliado ligeramente la zona III de la bahía sur de Portmany.

5.2.5 Se han ajustado las determinaciones en cuanto a trazado indicativo de infraestructuras incluyendo o excluyendo determinados tramos y emplazamientos que deberán ser objeto de precisión por los correspondientes PDS.

5.2.6 Se han introducido las modificaciones de detalle que de lo señalado en el informe emitido por el Govern de les Illes Balears se derivan

5.2.7 Se han corregido los errores detectados en cuanto a:

- a. El no grafiado de los ámbitos reales de Área de Desarrollo Urbano definidos por el planeamiento vigente.
- b. La no contemplación del ARIP definido por la LEN en el enclave de Isla Blanca.
- c. El ajuste de las delimitaciones de las zonas 1 y 2, sobre el modelo digital del terreno elaborado, a los criterios que en la Norma 6 se determinan y que deberán ser objeto de precisión por las adaptaciones al PTI del planeamiento general.
- d. La consideración con carácter transparente de la calificación SRC-AT en contra de lo determinado por las DOT, habiéndose retocado en determinados casos su delimitación sin repercusión normativa alguna, dado lo señalado en el apartado 21 de la Memoria.
- e. Otros errores detectados en cuanto al no ajuste de lo grafiado a lo que el PTI o la normativa aplicable determina.

5.3 El conjunto de las modificaciones operadas, dado lo señalado en los apartados anteriores, no altera de forma sustancial el cuerpo de la ordenación que el PTI definía en la documentación que fue objeto de aprobación inicial y no supone, en cualquier caso, modificación del modelo territorial definido.

6 En relación con el establecimiento de las condiciones para la ordenación de los elementos básicos que las Directrices de Ordenación Territorial definen, se determinan teniendo en cuenta los elementos característicos del modelo territorial identificados en la fase de información y diagnóstico del PTI y aplicando respecto de los mismos, además de los criterios generales antes explicitados para cada isla, los siguientes criterios específicos:

6.1 Sistema de asentamientos urbanos:

- a. Fijación de determinaciones objetivas para la asignación de los terrenos a las distintas clases de suelo contempladas en la legislación urbanística vigente.
- b. Establecimiento de condiciones que garanticen una ordenación urbanística coherente y su crecimiento de forma compacta e integrada.
- b. Implementación de medidas encaminadas a satisfacer las necesidades de infraestructura y equipamientos.
- c. Fomento de los programas de mejora del medio ambiente urbano.
- d. Señalamiento de medidas encaminadas a la valoración y protección del patrimonio histórico artístico y arquitectónico.





e. En lo que se refiere específicamente a los núcleos tradicionales incluidos en tramas urbanas o que mantienen su condición de aislados:

- 1 Conservación de sus características tipológicas a fin de mantener su valor patrimonial, potenciar su función de centros de vida social y cultural y potenciar su atracción turística.
- 2 Elaboración de programas de rehabilitación a fin de mejorar sus condiciones de habitabilidad, mejorar su atractivo y mantener su carácter identificador e integrador.
- 3 Fomento de la implantación y mantenimiento de la función comercial.
- 4 Instrumentación de programas de ayuda económica para su conservación e inclusión en rutas turísticas de interés cultural, histórico y patrimonial.

6.2 Sistema viario:

- a. Solución de los problemas de accesibilidad y capacidad detectados.
- b. Mejora general de la seguridad viaria.
- c. Conservación y mejora, en general, de los trazados existentes, con las excepciones relacionadas con el nuevo acceso al aeropuerto, la segunda vía de ronda de Eivissa y sus accesos, los desdoblamientos que resulten necesarios en función de la intensidad media diaria que soporten y las variantes y vías de servicios necesarias.

6.3 Áreas funcionales:

- a. Tratamiento diferenciado de las áreas turísticas integradas en las tramas urbanas.
- b. Delimitación y tratamiento adecuado de las zonas inundables.
- c. Clasificación preferente como zonas de crecimiento de las áreas intersticiales frente a la ocupación de áreas no afectadas funcionalmente.
- d. Ordenación de las zonas de borde orientada a procurar una transición ordenada desde las zonas rurales hacia el interior de estas áreas funcionales.
- e. Integración en los tejidos de los enclaves en que se mantiene el valor agrícola y etnológico de los terrenos y edificaciones.
- f. Promoción de los programas de rehabilitación y reconversión de inmuebles a fin de recuperar los centros tradicionales y las áreas de ensanche.
- g. Fijación de características mínimas de la urbanización así como del estado de desarrollo de ésta para la autorización del inicio de las obras de edificación.
- h. Fomento de los planes de recuperación paisajística encaminados a eliminar elementos distorsionadores del paisaje urbano y a mejorar el aspecto impersonal de los ensanches.
- i. Previsión de zonas para usos industriales o de servicios que evite la proliferación de naves industriales en suelo rústico o fuera de zonas con dicho uso global.

6.4 Áreas del litoral con asentamientos turísticos aislados

- a. Mantenimiento de su ámbito en lo ya urbanizado o consolidado sin previsión de crecimiento.
- b. Adecuación al entorno de las características de su ordenación urbanística a fin de minimizar su impacto.
- c. Ordenación específica de los establecimientos turísticos aislados, manteniendo el carácter rústico de los terrenos en que se asientan y facultando las medidas que posibiliten su adecuación y el incremento cualitativo de la oferta.

6.5 Áreas del litoral con asentamientos turísticos compactos:

- a. Mantenimiento de su ámbito en los suelos clasificados con previsión de crecimiento únicamente a efectos de operaciones de intercambio de aprovechamientos y reconversión de las contempladas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística.
- b. Fomento de la mejora del nivel de calidad de los establecimientos y de la oferta complementaria.
- c. Mantenimiento del paisaje circundante y de los enclaves de vegetación de calidad internos a fin de mejorar la calidad del tejido urbano.
- d. Fomento de las actuaciones de esponjamiento y de las de reconversión de oferta de alojamiento turístico obsoleta en residencial turística de alta calidad.





e. Instrumentación de medidas encaminadas a la disuasión de la residencia permanente a fin de optimizar los sistemas dotacionales y de equipamiento de los núcleos principales.

6.6 Áreas interiores rurales y áreas agrarias

a. Mantenimiento de las características del paisaje tradicional, facultando el uso residencial restringido y condicionado al mantenimiento de las características tradicionales de las edificaciones, a la minimización de su impacto y a la conservación de los valores naturales del terrenos y, en su caso, del carácter agrícola de las tierras.

b. Instrumentación de medidas que ayuden a obtener rentabilidad de las explotaciones, fomentando la productividad y competitividad de las explotaciones agrarias y priorizando la aportación de las administraciones para el mantenimiento de las características definitorias del paisaje agrícolas.

6.7 Áreas de alto valor ecológico y paisajístico:

a. Mantenimiento en lo básico de sus características esenciales regulando las posibles actuaciones con carácter proporcional a su valoración relativa, a fin de facultar su puesta en valor con las mínimas transformaciones posibles.

b. Gestión correcta de las actividades humanas, incluyendo la residencial, y de los recursos naturales y paisajísticos.

c. Mantenimiento activo de la explotación y usos tradicionales en las zonas de baja presión antrópica e introducción de actividades para su conservación y mejora, mediante las construcciones e instalaciones necesarias.

d. En las zonas de alta presión antrópica, reducción de la misma con control, en su caso, de la frecuentación.

20 Determinaciones del Plan Territorial

1 Como ya se ha señalado, el PTI, en el marco general que las Directrices de Ordenación Territorial determinan, establece las características del modelo territorial ordenando los elementos básicos del territorio que el artículo 6 de las mismas define:

a. Las áreas homogéneas de carácter supramunicipal, objeto de desarrollo mediante PTI, y que se concretan en el conjunto del territorio de las islas de Eivissa y Formentera.

b. Las áreas sustraídas al desarrollo urbano, constituidas por los terrenos de cuya función deriva la necesidad de protección de los elementos de identidad que los caracterizan y su preservación de los procesos de desarrollo urbanístico y la imposibilidad de formación de núcleos de población.

c. Las áreas de desarrollo urbano, constituidas por los suelos aptos para los asentamientos urbanos, de cualquier tipo de uso, reconocidos por los instrumentos de planeamiento general con las dimensiones y las características básicas que éstos les otorguen, sin perjuicio de lo que disponga el PTI.

d. El sistema de infraestructuras y equipamientos, que relaciona e integra el resto de elementos básicos del territorio cumpliendo diferentes funciones al servicio del conjunto de la población, promoviendo el desarrollo de todos los ámbitos y eliminando o disminuyendo los desequilibrios interterritoriales.

2 La citada ordenación se establece teniendo en cuenta los criterios señalados en apartados anteriores, los que resultan de la aplicación de los señalados en las Directrices de Ordenación Territorial y resto de normativa aplicable y los definidos por los órganos responsables del plan, debiéndose específicamente señalar que a efecto de la definición de los grados de protección de las áreas sustraídas del desarrollo urbano, la delimitación de categorías y zonas ha venido condicionada por el criterio expresado por los órganos responsables del plan en el sentido de incrementar sustancialmente el ámbito de las zonas inedificables del suelo rústico pero manteniendo, en la medida de lo posible, la posibilidad de aplicación de los mecanismos de compensación de aprovechamiento que el PTI contempla.





21 Ordenación de las áreas sustraídas del desarrollo urbano.

1 Para la ordenación de las áreas sustraídas del desarrollo urbano, constituídas por los terrenos a que el artículo 8 de las Directrices de Ordenación Territorial se refiere, el PTI define las distintas categorías de suelo rústico según la relación que dichas Directrices de Ordenación Territorial establecen, diferenciando, dentro del suelo rústico común y en aplicación de los criterios antes señalados, el suelo Forestal SRC-F, y aplicando la consideración de Área de Interés Agrario al resto de suelo rústico de régimen general SRC-SRG, resultando de lo anterior la definición de las siguientes categorías de suelo:

1.1 Suelo Rústico Protegido:

- a. Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección SRP-AANP
- b. Áreas Naturales de Especial Interés SRP-ANEI
- c. Áreas Rurales de Interés Paisajístico SRP-ARIP
- d. Áreas de Prevención de Riesgos SRP-APR
- e. Áreas de Protección Territorial SRP-APT

1.2 Suelo Rústico Común:

- a. Suelo Rústico Forestal SRC-F
- b. Áreas de Transición SRC-AT
- c. Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG, la totalidad del cual tendrá la consideración de SRC-AIA. Para esta categoría, en aplicación del artículo 9 y disposición adicional cuarta de la Ley 6/1998, de 13 de abril y artículos 8 y 10 de las Directrices, el plan entiende que el modelo territorial exige preservarlos de su desarrollo urbanizador, con la necesaria preservación del paisaje y la protección de sus elementos de identidad. El sistema tradicional de asentamiento en el suelo rústico el Plan lo recoge, pero lo preserva de su transformación urbanística mediante el establecimiento de medidas que evitan su sucesiva fragmentación y en definitiva la pérdida de sus elementos de identidad.

2 La delimitación de las Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección SRP-AANP se efectúa, dentro de la delimitación del SRP-ANEI, incluyendo en dicha categoría los terrenos que el artículo 11 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares señala -terrenos colindantes a la orilla del mar con una profundidad mínima de 100 metros, sistemas dunares, islotes, zonas húmedas, cimas, barrancos, acantilados, peñascos mas significativos, sabinars, acebuchales y los calificados como Elemento Paisajístico Singular por el Plan Provincial de Ordenación de Baleares de 1973 y aplicando:

- a. A efecto de la definición de sabinars, y a la espera de su concreta y definitiva delimitación por la Consellería de Medio Ambiente, la definición de los mismos contenida en el Inventario Forestal Nacional, dado que en el mapa de vegetación y usos del suelo del diagnóstico del PTI, los terrenos así exclusivamente definidos no parecen ajustarse –por su escasa magnitud- al concepto que del contenido de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares se deriva, como tampoco lo sería –esta vez por exceso- el conceptuar como tales todos aquellos que, bajo la denominación genérica de pinar-sabinar, el Avance del PTI señalaba como tales.
- b. En lo que se refiere a la definición de las cimas, se han delimitado como tales las que resultan más significativas de la orografía de la isla de Eivissa, entendiendo que son a tales a las que se refiere el artículo 11 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y que los fines que el artículo 16.1 de la misma persigue, ya son suficientemente garantizados por la normativa que, respecto de la integración paisajística de las edificaciones, y concretamente en su Norma 18, establece el PTI. Todo ello sin perjuicio de la directa aplicación del artículo 11 de la Ley 1/1991.
- c. A efecto de la definición de los sistemas dunares, la delimitación que de los mismos se contiene en el Mapa de usos del suelo elaborado en la fase de diagnóstico del Plan.



3 Tal categoría incluye, además, los terrenos incluidos en la delimitación de los Parques y Reservas Naturales de ses Salines de Eivissa y Formentera y de Cala d'Hort-cap Llentrisca-sa Talaia, recogiendo respecto del primero la delimitación de su área de protección y estableciéndose, respecto de los terrenos que resultaron excluidos del segundo por la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre de medidas tributarias y administrativas:

- a. La parcela mínima y resto de condiciones aplicables para la autorización de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico.
- b. Que, en lo que respecta a los usos distintos del de vivienda unifamiliar aislada, se estará al régimen establecido en dicha disposición Disposición adicional 17 y en la normativa que la desarrolle.

4 La delimitación de las Áreas Naturales de Especial Interés SRP-ANEI y de las Áreas Rurales de Interés Paisajístico SRP-ARIP, recoge la definida en el Anexo I de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, sin perjuicio de la directa aplicación de su artículo 11, mientras que la delimitación de las Áreas de Protección Territorial SRP-APT se ajusta exactamente a lo señalado en el artículo 19.1.e de las Directrices de Ordenación Territorial, habiéndose definido:

- a. Las APT de carreteras en base a la clasificación de la red viaria que, en desarrollo de lo que dispone la Ley 5/1990 de carreteras de las Illes Balears, define el correspondiente Plan Director Sectorial.
- b. Las APT de costa a partir de la delimitación de la ribera del mar, tal y como la define la Dirección General de Costas, recogiendo, para la definición de las zonas excluidas, las delimitaciones ya aprobadas en aplicación de lo señalado en la Disposición transitoria 12 de las Directrices de Ordenación Territorial: sectores 4.23 y 4.24 de las NNSS de Sant Josep, en la isla de Eivissa, y sector 6.1 de las NNSS de Formentera, y habiéndose delimitado las restantes aplicando lo señalado en el artículo 19.2 y 3 de las Directrices de Ordenación Territorial

5 En lo que a la delimitación de las Áreas de Prevención de Riesgos SRP-APR se refiere, el PTI:

- a. Recoge las definidas como de erosión y desprendimientos en el Avance del PTI, efectuada con arreglo a la metodología y criterios definidos en la fase de diagnóstico.
- b. Recoge las de incendios e inundación definidas en los planes INFOBAL e INUBAL, señalando específicamente las zonas con riesgo de inundación que afectan a suelos incluidos en Áreas de Desarrollo Urbano.
- c. Recoge las de contaminación de acuíferos definida por la Dirección General de Recursos Hídricos.

6 La delimitación del Suelo Rústico Forestal SRC-F recoge la delimitación de las áreas forestales tal y como resultan de la restitución cartográfica del vuelo del año 2002 y, en lo que a las Áreas de Interés Agrario SRC-AIA se refiere, se asignan a tal categoría el resto de terrenos no forestales asignados a la categoría de Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG, al considerarse por los órganos responsables del plan que tal calificación debe ser básicamente condición prevalente de cara al fomento del mantenimiento de la actividad agraria y que no se debe coartar la posibilidad de mantenimiento o introducción de dicha actividad en SRC-SRG, sean cuales sean sus características.

7 En lo que respecta por último a la delimitación de las Áreas de Transición SRC-AT, se define en base a la banda mínima de 100 m que las Directrices de Ordenación Territorial establecen, al ajustarse ésta a los requisitos derivados de la información que, sobre criterios de futuro desarrollo urbanístico, han aportado la totalidad de Ayuntamientos de ambas islas, excluyéndose de tal categoría los terrenos incluidos en SRP, los afectados por las limitaciones en cuanto a desarrollo lateral de las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la



Oferta Turística y aquellos cuyas condiciones topográficas no aconsejan posibilitar su transformación.

La delimitación se ha ampliado a los terrenos intersticiales resultantes en las zonas en que la vigente clasificación de suelo origina delimitaciones complejas: Pla de Sant Antoni y Cala de Bou, Pla de Sant Jordi, Jesús y terrenos de Santa Eulària colindantes con el término de Eivissa, debiéndose en cualquier caso señalar que la definición de dicho ámbitos obedece a una cuestión mas bien formal dado que la posibilidad de implantación de nuevos urbanizables viene restringida por la necesidad de colindancia establecida en la Norma 38.1 del plan.

8 En el marco y en desarrollo de las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial, el PTI define pormenorizadamente las actividades que son objeto de regulación en el desarrollo de la matriz de suelo rústico y clasifica las mismas en función de su grado de admisibilidad.

8.1 La definición pormenorizada de actividades es la siguiente:

1 Sector primario

1.1 Actividades extensivas:

- a. La caza
- b. Recolección manual
- c. Ganadería extensiva
- d. Agricultura extensiva
- e. Explotación forestal tradicional
- f. Apicultura
- g. Repoblación forestal
- h. Otras

1.2 Actividades intensivas

- a. Huertos de autoconsumo
- b. Agricultura intensiva
- c. Invernaderos
- d. Explotación ganadera
- e. Piscicultura
- f. Otras

1.3 Actividades complementarias

- a. Granjas cinegéticas
- b. Otras

2 Sector secundario

2.1 Industria de transformación agraria

2.2 Industria en general

3 Equipamientos

3.1 Equipamientos sin construcción

- a. Recreo concentrado
- b. Actividades náuticas
- c. Otras

3.2 Resto de equipamientos

- a. Campos de Golf
- b. Camping
- c. Circuitos deportivos
- d. Parque zoológico
- e. Cementerios
- f. Otros





- 4 Otras
 - 4.1 Actividades extractivas
 - 4.2 Infraestructuras
 - a. Pequeñas infraestructuras
 - b. Vías de transporte
 - c. Conducciones y tendidos
 - d. Puertos y puertos deportivos
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre
 - f. Aeropuertos y helipuertos
 - g. Vertederos de residuos inertes
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos
 - i. Vertedero de residuos peligrosos
 - j. Otras
 - 4.3 Vivienda unifamiliar aislada
 - 4.4 Protección y educación ambiental
 - a. Actividades científico culturales
 - b. Excursionismo y contemplación
 - c. Preservación estricta
 - d. Conservación activa
 - e. Regeneración del ecosistema y/o del paisaje

8.2 La clasificación de las actividades en función de su grado de admisibilidad es la siguiente:

- 1 Actividades aceptadas sin mas limitaciones que las derivadas de su normativa específica.
- 2 Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:
 - 2a. Definidas directamente en el PTI.
 - 2b. Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.
- 2-3 Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.
- 3 Actividades prohibidas.

estableciéndose por el PTI en la Norma 8.3 los condicionantes establecidos en orden a la evaluación del impacto territorial a que la clase 2b se refiere.

9 En relación con la totalidad de actividades definidas y su clasificación en función del grado de admisibilidad, el PTI establece la regulación de las mismas para cada categoría de suelo rústico definida, desarrollando pormenorizadamente la matriz de usos del suelo rústico de las Directrices de Ordenación Territorial.

10 El PTI determina las condiciones específicas aplicables para la implantación en suelo rústico de los usos de vivienda unifamiliar aislada y de alojamiento turístico y define las condiciones aplicables al uso extractivo, a las edificaciones e instalaciones existentes y a las fincas sujetas a distintas calificaciones definiendo la regla proporcional que el artículo 25.5 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears exige.

10.1 En relación con el uso de vivienda unifamiliar aislada el PTI define las siguientes parcelas mínimas exigibles, atendiendo a la realidad parcelaria preexistente en las islas para el suelo rústico:

- a. Para los terrenos calificados como SRP-ANEI: 50.000 m² en la isla de Eivissa y 35.000 m² en la isla de Formentera, reduciéndose dichas superficies en un 25 % en los supuestos y condiciones contemplados en el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares. En el caso de la isla de Ibiza se entiende que 50.000 m² en ANEI se corresponde con el tamaño medio de las fincas existentes en dicha categoría, modulándose esta regla –ex ley



8/2003- con la normas 15 y 16 de segregaciones.

b. 25.000 m² para los terrenos calificados como SRP-ARIP, reduciéndose dicha superficie en un 25 % en los supuestos y condiciones contemplados en el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

c. 25.000 m² para los terrenos calificados como SRC-F, reduciéndose dicha superficie en un 25 % en idénticos supuestos y condiciones que los señalados en los dos apartados anteriores, para primar el “*arraigo*” de los propietarios tradicionales que han mantenido sus terrenos.

d. 15.000 m² para los terrenos calificados como SRC-AT y SRC-SRG en la isla de Eivissa y 14.000 m² en la isla de Formentera (que se justifica por su reducido tamaño).

Tales superficies se ajustan a los mínimos legales establecidos excepto en el caso de la parcela fijada para el SRC-F y para el SRP-ANEI de Formentera, en que dichos mínimos se han incrementado atendiendo a:

a. La importancia que, en la caracterización del paisaje de ambas islas, tienen los terrenos ocupados por las masas forestales.

b. La necesidad de establecer en la isla de Formentera medidas adicionales derivadas de la escala de dicha isla y ajustadas al tamaño de parcela que para las zonas forestales protegidas establecen las NNSS vigentes.

10.2 El PTI establece los criterios en lo que a la tipología funcional, programa y distribución de las viviendas se refiere y regula las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, estableciendo las condiciones a que deberán ajustarse los anexos destinados a servicios auxiliares o complementarios.

10.3 Por último, el PTI establece los parámetros mínimos de retranqueo y aprovechamiento aplicables a las edificaciones destinadas a tal uso, estableciendo éstos últimos en base a la definición, para la parcela mínima establecida en cada categoría de suelo, de un tamaño medio de vivienda de 420 m² construidos y 600 m² ocupados por edificación, incluidos anexos y resto de elementos constructivos, resultando los siguientes:

a. Separación de límites de parcela: 10 metros mínimo.

b. Superficie construible máxima: En SRP-ANEI: 0.0084 m²/m² en la isla de Eivissa y 0.012 m²/m² en la isla de Formentera; en SRP-ARIP y SRC-F: 0.0168 m²/m²; en el resto de categorías de suelo rústico: 0.028 m²/m² en la isla de Eivissa y 0.03 m²/m² en la isla de Formentera.

c. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: En SRP-ANEI: 1.2 % en la isla de Eivissa y 1.71 % en la isla de Formentera; en SRP-ARIP y SRC-F: 2.4 %; en el resto de categorías de suelo rústico: 4 % en la isla de Eivissa y 4.29 % en la isla de Formentera.

Con estos parámetros, establecidos para la parcela mínima, se establece que, dentro de los límites máximos que la Ley 6/1997, de 8 de julio permite, sea preciso disponer de más superficie de parcela para poder edificar una vivienda de mayor dimensión. El tamaño resultante –con parcela mínima- de las viviendas se acomoda en gran parte a la superficie media existente en el suelo rústico, pero reduciendo lo que la Ley del suelo rústico establecía.

10.4 En lo que respecta a la regulación de los usos de alojamiento turístico en suelo rústico, el PTI se remite, con carácter general, a lo establecido por el Decreto 62/1995, de 2 de junio, y la Orden, de 13 de octubre de 1995, sobre la prestación de servicios turísticos en el medio rural, que lo desarrolla, que resultarán de aplicación en tanto mantengan su vigencia, definiéndose por el PTI los aspectos que estima deben ser objeto de alteración para su adaptación al modelo territorial que define y que básicamente se concretan en:

a. La documentación exigible relativa a servicios ofrecidos, gestión prevista de los recursos naturales, energía y residuos generados, medidas para la conservación del espacio rural y características actuales y proyectadas de las edificaciones en que se pretenda ubicar la actividad.

b. La antigüedad de las edificaciones y la superficie mínima de parcela exigible para la que se





proponen en la isla de Eivissa 50.000 m² para Hotel Rural y 25.000 m² para Agroturismo y en la isla de Formentera 30.000 m² para Hotel Rural y 20.000 m² para Agroturismo. El reducir las parcelas en el caso de Formentera se justifica en las reducidas dimensiones de dicha isla, ya que la normativa autonómica está pensada para un territorio mucho mayor.

c. La permisión y regulación de las ampliaciones de las edificaciones, definiéndose una superficie máxima construida del 2 % de la de la parcela, con un máximo de 1.500 m² construidos. Dicha ampliación obedece a posibilitar hacer viables dichas explotaciones, ya que la normativa balear parte de edificaciones existentes mucho mayores a las existentes en las Pitiusas (*cases de possessió* mallorquinas).

d. La capacidad máxima autorizable: 50 plazas para el Hotel Rural y 24 plazas para el Agroturismo.

e. Las condiciones para la adecuación, cuando la explotación agrícola resulte obligatoria, de las dependencias anexas no necesarias para la misma.

f. Las condiciones para la conservación de los elementos patrimoniales existentes.

g. Las condiciones de las actuaciones arquitectónicas en el edificio principal y en los anexos.

h. Las condiciones para la conservación del paisaje agrícola y forestal tradicional.

10.5 El PTI establece las condiciones que estima convenientes para la regulación de los establecimientos de alojamiento turístico, distintos de los anteriores y existentes en suelo rústico que no resulten incluidos dentro de área de desarrollo urbano o de la delimitación de un núcleo rural, permitiendo su incorporación a la ordenación sin alteración de la clasificación del suelo y estableciendo su regulación bajo criterios encaminados al mantenimiento de las condiciones específicas y diferenciadoras del establecimiento de alojamiento de que se trate.

El PTI incluye, asimismo, las medidas para la incorporación a la ordenación de los establecimientos de oferta de restauración existentes en suelo rústico y con autorización de apertura de antigüedad superior a cinco años, excluyendo de tal regulación, los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, los servicios de restauración y entretenimiento a que se refiere en número de orden XLIII.07 i CNAE-93 92.341 del anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclador de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.

Por último, el PTI incluye la regulación relativa a la incorporación a la ordenación de las actividades distintas de las anteriores y actualmente ubicadas en suelo rústico, señalando la necesidad de elaboración de un catálogo en que se determinen las condiciones para su posible permanencia o las determinaciones relativas a su necesario traslado, impidiendo en cualquier caso, el cambio de uso a otro prohibido por el PTI de las edificaciones vinculadas a las mismas.

10.6 El PTI establece una regulación complementaria de la oferta de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda turística regulada por la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, en que se determinan criterios adicionales para su autorización.

Dentro de ésta misma modalidad, el PTI estima conveniente, para incorporar al medio rural una renta complementaria derivada de una actividad turística restringida, permitir en las edificaciones que resulten catalogadas dentro de zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, la autorización de la prestación del servicio de habitación con un máximo de dos dormitorios y cuatro plazas turísticas, cuya implantación se declara de interés territorial y se exime de la necesidad de declaración específica de interés general.

10.7 En lo que respecta a la regulación de las actividades extractivas, el PTI se remite a lo señalado por el artículo 22 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y a lo establecido por el Plan Director Sectorial de Canteras revisado, que resultó aprobado mediante el Decreto 61/99, de 28 de mayo, definiéndose una serie de criterios complementarios para su regulación, las condiciones para el uso de materiales inertes para trabajos de restauración y



una serie de condiciones específicas que se concretan en:

- a. La vinculación al planeamiento municipal producida por el acuerdo de inclusión de una cantera en la lista de canteras incorporada al Plan Director Sectorial dentro del Catálogo de canteras activas.
- b. La posibilidad de destinar, en tanto no se proceda a su restauración, los terrenos ocupados por canteras activas e inactivas para implantación de cierto tipo de actividades relacionadas o de equipamientos para cuyas características resulten especialmente idóneos.

10.8 El PTI establece los criterios generales para la ordenación de las edificaciones, instalaciones y viviendas existentes, señalando:

- a. Las reglas en cuanto a situación jurídica, grado de conservación y características tipológicas que han de tener las edificaciones a efectos de su consideración como vivienda existente, considerando la situación de las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956.
- b. Las características generales de las actuaciones de ampliación, definidas en orden al mantenimiento de las características tipológicas originales.
- c. Las reglas y parámetros de aplicación hasta tanto no resulten definidos por el planeamiento general, establecidos en orden a compatibilizar las posibilidades de adecuación de la edificación con el mantenimiento de una cierta proporción en relación con la superficie de la parcela.
- d. Las reglas específicas para ampliación de las viviendas que resulten catalogadas dentro de las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, remitiendo su ordenación a lo que el catálogo determine a la vista del análisis pormenorizado de características que efectúe.

10.9 El PTI establece la regulación de las fincas sujetas a distintas calificaciones determinando la regla proporcional para verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima y los condicionantes relativos a:

- a. Implantación de la edificación.
- b. Edificabilidad, porcentaje de ocupación y resto de parámetros aplicables.

11 El PTI, extrapolando lo ya dicho por constante jurisprudencia, define lo que entiende por parcelación urbanística en suelo rústico y establece las reglas para calcular y efectuar segregaciones y divisiones, estableciendo un régimen específico para las segregaciones practicadas en virtud de herencia o donación de padres a hijos. La fundamentación de estas reglas obedece a la necesidad de preservar el territorio rural de los núcleos de población. El PTI procede a “estirar” progresivamente el territorio exigiendo cada vez una parcela mínima superior en casos de segregaciones o divisiones de modo similar a la “regla valenciana”, estableciéndose un régimen específico más beneficioso para primar el “arraigo” en los mismos casos que para los terrenos ANEI y ARIP establece la Ley 8/2003.

12 El PTI determina asimismo:

- a. Un procedimiento para la agrupación de las edificaciones destinadas a uso de vivienda unifamiliar encaminado a minimizar el impacto de su implantación que, hasta tanto no se produzcan las modificaciones legales oportunas, sólo resultará de aplicación en los terrenos afectados por lo señalado en el artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y en las condiciones que en dicho artículo se establecen.
- b. Las reglas generales de aplicación a las parcelas ya segregadas, diferenciado según la fecha de segregación, así como las que resultan de aplicación a las parcelas afectadas por lo señalado en el artículo 6 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Islas Baleares.





c. Las condiciones a que habrá de ajustarse los cerramientos de las fincas ubicadas en suelo rústico, señalando las condiciones de altura y acabado, los tipos de cerramiento prohibidos y las condiciones para la restauración de los cercados preexistentes.

d. Las condiciones para la apertura de nuevos caminos señalando que:

1 Precisar de licencia municipal y deberá integrarse paisajísticamente en el entorno.

2 Con carácter general no podrá autorizarse la apertura de nuevos caminos para dar acceso a viviendas unifamiliares, permitiéndose tan sólo la prolongación de existentes.

3 Para los relacionados con actividades agrícolas o declaradas de interés general será necesario informe favorable de la Conselleria de Agricultura o de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.

4 Deberán ajustarse a determinadas condiciones de pendiente y características.

13 El PTI define las condiciones de integración paisajística y medioambiental de las edificaciones estableciendo los correspondientes requisitos de implantación y tipología y definiendo con tal objeto, una serie de unidades paisajísticas con específicas condiciones de ordenación, que se establecen en base a:

a. La definición de categorías básicas de suelo rústico efectuadas

b. La definición en la isla de Eivissa de las zonas 1 y 2, delimitadas, con independencia de su inclusión o no en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares o las Directrices de Ordenación Territorial, en base a los condicionantes físicos del terreno y aplicando los siguientes criterios:

1 La zona 1 recoge la mitad superior relativa respecto de los terrenos que las rodean de las elevaciones más significativas y los terrenos, adyacentes a ellas o con significación independiente, con pendiente mayor del 40%.

2 La zona 2 incluye las estribaciones de las anteriores, las elevaciones no incluidas entre las anteriores y los terrenos, adyacentes a ellas o con significación independiente, con pendiente comprendida entre el 20 y el 40 %.

c. La definición en la isla de Formentera de las zonas 3 y 4 que vienen a recoger el criterio señalado por los órganos responsables del plan de mantener las condiciones específicas de ordenación que las NNSS vigentes establecen para los terrenos de la pujada a sa Mola y de salvaguardar de cualquier tipo de transformación, dada la singularidad y excepcional valor de sus características naturales y paisajísticas, los terrenos incluidos en la tanca de Allá Dins que conforman el entorno del faro del cap de Barbería.

Para las unidades paisajísticas se han establecido unos criterios en relación con la regulación de alturas, su fijación obedece a la aplicación del criterio generalizado de que la disposición de las edificaciones en una única planta, minimiza considerablemente su impacto visual y territorial, por lo que se ha impuesto tal limitación en las categorías de suelo rústico correspondientes a los terrenos con mayor valor ambiental. Señalado lo anterior, resulta asimismo efectivamente constatable el hecho de que la disposición de edificaciones en dos plantas resulta tradicional en las determinadas zonas. A fin de conciliar lo anterior es criterio de los órganos responsables del plan el que se permitan las dos plantas de altura en ARIP y SRC-F siempre que las edificaciones no se sitúen en zona 2 y se ajusten a la tipología tradicional de la zona, aspecto éste último que deberá ser objeto de examen por la CIOTUPHA.

14 El PTI establece los requisitos para la delimitación y ordenación de los núcleos rurales, estableciendo los criterios para la asignación a tal figura de los asentamientos existentes, definiendo el porcentaje de consolidación por edificación que deben alcanzar, la necesidad de conservación en la ordenación de sus respectivas características tipológicas y su gestión mediante los sistemas que el planeamiento general establezca o mediante la fórmula de constitución de comunidad de propietarios que ha de impulsar, en su caso, la formulación de los correspondientes instrumentos de ordenación y ejecución, y llevar a cabo ésta.





15 El PTI recoge en su plano 3 la delimitación de zonas LICS y ZEPAS a incluir en la Red Natura 2000 que se contienen en la propuesta aprobada por el Consell de Govern de las Illes Balears en fecha 23.04.2004, a las que resulta de aplicación el régimen jurídico de protección recogido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva Habitats 92/43/CE y resto de Directivas de la CE y normativa básica estatal de transposición que resulten de aplicación, tal y como se señala en Disposición adicional del plan.

16 Por último, señalar que las delimitaciones gráficas de categorías y zonas que en la documentación gráfica del PTI se contienen, deberán ser objeto de delimitación precisa a mayor escala por las adaptaciones del planeamiento general, corrigiendo, en su caso, los errores de asignación que se detecten y refiriéndolas a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno, señalándose por el PTI las condiciones específicas aplicables a las calificaciones de SRP-AANP derivadas de la existencia de savinar y de SRC-F.

22 Ordenación de las áreas de desarrollo urbano

1 El PTI establece, en primer lugar y atendiendo a las características específicas de los asentamientos existentes en ambas islas, los criterios básicos de aplicación para su incorporación a la ordenación, diferenciando los supuestos en que estima conveniente que dicha incorporación se efectúe por la vía de su asignación a las áreas de desarrollo urbano, por la vía de su calificación como núcleo rural en suelo rústico o manteniendo su adscripción al suelo rústico general, aplicando los criterios de:

- a. Mantener la clasificación como suelo rústico, con la calificación que según sus características corresponda, para aquellos asentamientos existentes cuyo desarrollo o dotación de condiciones mínimas de urbanización no se estime conveniente posibilitar.
- b. Calificar como núcleo rural los asentamientos para los que se estime pertinente mantener sus condiciones básicas -permitiendo puntuales colmataciones o desarrollos de sus espacios intersticiales y las dotaciones mínimas de infraestructuras que resulten necesarias-manteniendo sus características específicas y diferenciadoras.
- c. Asignar a las áreas de desarrollo urbano los asentamientos para los que se estime oportuno facultar su completa transformación y urbanización con arreglo a los estándares y parámetros de la urbanización tradicional.

2 El PTI define los terrenos que constituirán las áreas de desarrollo urbano, aplicando el criterio general señalado por los órganos responsables del plan del mantenimiento -excepto en casos claramente contradictorios con criterios generales del plan, de acuerdo con las administraciones municipales implicadas y de forma compatible con el resto de criterios aplicados, que luego se especificarán- de la situación de la clasificación del suelo que deriva de la aplicación de las Directrices de Ordenación Territorial, determinando por tanto que:

2.1 Constituirán las áreas de desarrollo urbano:

- a. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general vigentes como suelo urbano, excepto los que resulten desclasificados por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general.
- b. Los terrenos que las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general clasifiquen como suelo urbano por cumplir los requisitos que la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, la legislación urbanística de las Illes Balears y el PTI exigen para la asignación de los terrenos a dicha clase de suelo.
- c. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general vigentes como suelo urbanizable que, tras la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial, mantienen dicha clasificación y cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado, excepto aquellos para los que el PTI preconiza su desclasificación y los que resulten, en su caso, desclasificados por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general.





2.2 Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano:

- a. Los terrenos que –con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establece- el PTI determina mantienen su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.
- b. Los terrenos incluidos en el ámbito del Parque Natural de Ses Salines de Eivissa y Formentera que el Plan Rector de Usos y Gestión, con arreglo a los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece, delimite como suelo urbano en aplicación de lo señalado en la Disposición transitoria 1 de la Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de Protección Ambiental de Ses Salines de Eivissa y Formentera y en el artículo 55 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.
- c. Los terrenos que los instrumentos de planeamiento general, ajustándose a los límites de crecimiento que el PTI establece, determinen que mantienen su clasificación como suelo urbanizable o resultan clasificados como tales.

3 Respecto del ámbito de las áreas de desarrollo urbano, el PTI recoge en su documentación gráfica:

3.1 Los terrenos que el planeamiento general vigente a la fecha de formulación del PTI clasifica como suelo urbano, estimándose en relación con dicha delimitación que:

3.1.1 Como consecuencia de:

- a. La obsolescencia y falta de ajuste a la normativa sobrevenida de los instrumentos de planeamiento general que rigen en la totalidad de términos municipales de ambas islas
- b. El planteamiento efectuado en algunos de dicho instrumentos de recoger los desarrollos existentes mediante la vía del suelo urbanizable que, al no haber sido objeto de ordenación mediante los instrumentos de desarrollo sectorial, han resultado desclasificados por aplicación de las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial
- c. La existencia de desarrollos urbanísticos ejecutados al margen de las determinaciones de dicho planeamiento

existen asimismo terrenos que podrían llegar a reunir los requisitos que, para la asignación de terrenos a la clase de suelo urbano, exige la legislación vigente y que, en aplicación de lo señalado por el artículo 11.2 de las Directrices de Ordenación Territorial, deben formar parte de las Áreas de Desarrollo Urbano.

3.1.2 En relación con lo anterior, se estima asimismo que el reconocimiento de la concurrencia de tales requisitos excede claramente de las posibilidades del PTI, al precisar de la concreción de determinaciones de la ordenación pormenorizada de tal clase de suelo que corresponden claramente al ámbito de competencias del planeamiento general municipal.

3.1.3 En efecto, tales requisitos, en aplicación de lo que disponen los artículos 8 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones y 21 del Reglamento de Planeamiento, pueden resumirse en que:

- a. Los terrenos estén consolidados por la edificación según la ordenación que el plan establezca.
- b. Los terrenos estén dotados de los servicios básicos, debiendo tener éstos servicios características adecuadas a las de la edificación a la que han de servir (características que, asimismo, sólo puede definir la ordenación pormenorizada de los terrenos).

3.1.4 En ambos casos pues, resulta precisa para la comprobación del cumplimiento de los requisitos citados, la previa definición de la ordenación pormenorizada de los terrenos asignados al suelo urbano, aspecto éste que excede claramente de las facultades del PTI, habiéndose optado por tanto, tal y como en la Norma 27.1.b se establece, por remitir a las adaptaciones del planeamiento general al PTI, que si están plenamente facultadas para la





definición de dicha ordenación pormenorizada, la definición de los terrenos a los que el artículo 11.2 de las Directrices de Ordenación Territorial se refiere.

3.1.5 Tal reconocimiento, conllevará necesariamente la modificación de la delimitación de los ámbitos de Área de Desarrollo Urbano que en la documentación gráfica del PTI se contiene, con la consiguiente sustitución de las calificaciones de suelo rústico en la actualidad asignadas, sustitución que se dará asimismo en los ámbitos de nuevo urbanizable que las adaptaciones al PTI definan, en los de las Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés y en los de los núcleos rurales que el planeamiento delimite.

3.2 Los terrenos que el planeamiento general vigente clasifica como suelo urbanizable, una vez aplicadas las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial y concretadas por el PTI las determinaciones que de las Leyes 8/2003 y 10/2003 derivan.

3.2.1 En relación con tales terrenos, el PTI recoge en el plano no. 2 , a título informativo y sin repercusión normativa alguna, la clasificación que ostentan los terrenos según el planeamiento actualmente vigente con independencia de su grado de ejecución al estimarse que:

a. La comprobación del efectivo cumplimiento de la totalidad de obligaciones derivadas del planeamiento, tanto de ejecución material como de equidistribución de beneficios y cargas, corresponde plenamente a la administración municipal

b. Dicha comprobación tendrá reflejo en las clasificaciones de suelo que las adaptaciones al PTI determinen y excederá, en cualquier caso, de las facultades y posibilidades del PTI, sin que tal comprobación tuviera, como antes se ha señalado, repercusión normativa alguna.

3.2.2 La relación de tales terrenos es la siguiente:

a. Término municipal de Eivissa

Polígono 28 del SUP-RT. Plan Parcial aprobado

Polígonos 7 y 8 del SUP-RT. Plan Parcial aprobado.

Polígono 10 del SUP-RT. Plan Parcial aprobado

Sector 1 del SUP. Plan Parcial aprobado

Sector 4 del SUP. Plan Parcial aprobado

Sector 5 del SUP. Plan Parcial aprobado

Sector 12. Plan Parcial con aprobación inicial

Polígono 16/Z3 Plan Parcial aprobado

Polígono 32. Plan Parcial aprobado

Sector 2 Industrial

Sector 3 Industrial

La totalidad del SUNP

b. Término municipal de Sant Josep

Sector 1.1 Cas Damians. Plan Parcial aprobado

Sector 1.4 Can Burgus. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados

Sector 1.6 Can Nebot. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados

Sector 1.11 Can Burgus/Bellot Plan Parcial con aprobación inicial

Sector 1.14 Can Raspais. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.

Sector 1.18 Can Bonafe. Plan Parcial con aprobación inicial

Sector 1.23 Platja Bossa. Parcialmente en aplicación leyes 8 y 10/2003. Plan Parcial aprobado.

Sector 2.2 Sal Rossa. Parcialmente en aplicación leyes 8 y 10/2003. Plan Parcial aprobado.

Sector 1.24 Can Torrent. Plan Parcial con aprobación inicial

Sector 4.5 Cala Vadella. Parcialmente por APT costa. Plan Parcial con aprobación inicial

Sector 4.13 Cala Moli. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados

Sector 4.14 Sa Plana de Mar. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.

Sector 4.16 Es Rasus. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.





Sectores 4.17 y 4.18. Sin Plan Parcial aprobado. Aplicación leyes 8 y 10/2003
Sector 4.20 Portmany. Plan Parcial aprobado.
Sector 4.21 Montecarlos. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.
Sector 4.22 Punta Grossa. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.
Sector 4.23-4.24 Cala Corral. Parcialmente por APT de costa. Plan Parcial aprobado.
Sector 4.33 Rocas Malas. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.
Sector 5.4 Punta Pedrera. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados
Sector 5.5 Port Torrent. Plan Parcial aprobado. Sin Proyecto de Urbanización. Aplicación leyes 8 y 10/2003
Sector 5.6 Port Torrent 2. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados
Sector 5.7 Sin Plan Parcial aprobado. Aplicación leyes 8 y 10/2003
Sector 6.2 Industrial

c. Término municipal de Sant Antoni

Sector 10 Sa Talaia del SUP. No residencial.
Sector 14 Ses Variades. Aplicación leyes 8 y 10/2003.
Sector 22 Res Ses Païses del SUP. Plan Parcial aprobado
Sector 23 Ind Ses Païses. No residencial
Sector 32 Ind Montecristo. No residencial. Plan Parcial aprobado
Sector 6 Es Pujolet del SUNP. Sin Plan Parcial aprobado
Sector 8 Can Coix Nord del SUNP. No residencial.
Sector 9 Can Coix Sud del SUNP. No residencial.
Sector 15 Vorera Nord del SUNP. Sin Plan Parcial
Sector 29 Res San Rafael. Sin Plan Parcial
Sector 30 Rec San Rafael. No residencial

d. Término de Sant Joan

Los terrenos incluidos por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares en Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés , con el ámbito y condiciones que el PTI determina y que se corresponden total o parcialmente con el de los siguientes sectores:

Sector Na Xamena. Plan Parcial aprobado. Sin Proyecto de Urbanización. En parte por determinación de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares
Sector Benirrás. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado.
Sector Allá Dins. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado. En parte por determinación del PTI

e. Término de Santa Eulària

Sector S'Olivera. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado.
Sector Cas Capitá. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado
Sector S'Argamassa. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado.
Sector Cala Llenya. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado.
Sector Es Figueral. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado.
Sector Es Puet Talamanca. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado.
Sector Cap Martinet. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado
Sector Can Bassó. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado
Sector Puig den Selleras. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado
Sector Roca Llisa. Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado.
Sector Ca Na Palava. Industrial

f. Término de Formentera

Sector 6.1 Es Pujols. Plan Parcial con aprobación inicial. Parcialmente por APT de costa





4 En lo que específicamente se refiere a los terrenos para los que el PTI determina que mantienen su clasificación como urbanizable en aplicación de lo dispuesto por las Leyes 8/2003 y 10/2003, tales terrenos se concretan en los siguientes sectores:

- a. Sector 14 del SUP del PGOU de Sant Antoni (8 has aproximadamente)
- b. Sectores 1.23 (parcialmente 10 has aproximadamente), 2.2 (parcialmente 12 has aproximadamente), 4.17 (9.6 has aproximadamente), 4.18 (4.5 has aproximadamente), 5.5 (8 has aproximadamente) y 5.7 (18.3 has aproximadamente).

4.1 El mantenimiento de su clasificación obedece a su ajuste a la totalidad de condiciones que señalan dichas leyes ya que, como a continuación se desarrollará, o bien está desarrollada su urbanización en mas de un 50%, o bien constituyen enclaves de discontinuidad en zonas costeras que, además de cumplir los requisitos de superficie y condiciones morfológicas exigidos, constituyen zonas cuyo desarrollo se considera necesario para dotar de coherencia a los tejidos.

4.2 Específicamente:

a. El ámbito incorporado de los sectores 1.23, 2.2, 4.17 y 4.18, cuya superficie total asciende a 36.1 has aproximadamente, corresponde a terrenos con desarrollo urbanístico y/o edificatorio prácticamente consolidado al 100%, que dan continuidad a los tejidos costeros y cuya clasificación como suelo rústico resultaría difícilmente justificable, ajustándose además, como se ha señalado, los sectores 4.17 y 4.18, conjuntamente y por separado, a los requisitos que la Ley 8/2003 establece.

b. Los sectores 5.5 y 5.7 de Sant Josep y el sector 14 de Sant Antoni, cuya superficie total asciende a 34.3 has aproximadamente, además de cumplir los requisitos que la Ley 8/2003 establece:

1 Se corresponden con ámbitos territoriales respecto de los que, dado su grado de imbricación en los tejidos urbanos circundantes, se ha estimado más conveniente incorporarlos a la ordenación, consolidando una características de la misma que garantizan el mantenimiento de un amplio porcentaje de su superficie como importantes piezas dotacionales articuladoras del tejido urbano, en vez de mantenerlos con una clasificación de rústicos cuyas probabilidades de permanencia temporal, por la propia dinámica de desarrollo de los suelos urbanos colindante, no resultaría en absoluto garantizada

2 Contiene tramos de litoral que, por su escasa magnitud y/o por su emplazamiento dentro de zonas litorales urbanísticamente desarrolladas, difícilmente pueden incluirse en el concepto de tramos de costa virgen al que luego se hará referencia, garantizándose, en cualquier caso y mediante la imposición de condiciones específicas para su ordenación, que la misma contemplará como ELP amplias franjas de los terrenos colindantes con la ribera del mar.

5 El PTI no recoge en su documentación gráfica los terrenos contemplados por el planeamiento vigente como suelo urbanizable que resultaron desclasificados por aplicación directa de las Directrices de Ordenación Territorial.

5.1 Respecto de los mismos, se ha efectuado una revisión en profundidad de la situación administrativa de todos ellos, aplicando, a efectos de concreción de lo señalado en la Disposición adicional 12.4 de las Directrices de Ordenación Territorial respecto de la desclasificación por ni inicio de tramitación, los siguientes criterios:

a. Se ha considerado iniciada la tramitación del planeamiento parcial si éste ha tenido aprobación inicial.

b. En los casos en que un planeamiento parcial ha visto denegada su aprobación definitiva y no ha vuelto a recomenzarse su tramitación mediante nueva aprobación inicial, se ha considerado no habían iniciado la tramitación, criterio que afecta a los ámbitos de los sectores 1.21 (Denegado CIU 19.12.95), 4.6 (Denegado CIU 22.04.96), 4.11 (Denegado CIU 18.12.98) y 6.1 (Denegado CIU 24.01.01) de Sant Josep y al sector del Puig de Sa Vinya (Denegado CIU 03.12.92) en Santa Eulària.





5.2 Tales terrenos se concretan en los siguientes sectores:

a. Término municipal de Eivissa:

Sector 6. No tramitación
Sector 7 Ses Feixes. APT costa
Sector 8 Talamanca. No tramitación/APT costa
Sector 9 Platja den Bossa. No tramitación
Sector 10. Platja den Bossa. No tramitación
Sector 11. Botafoc. No tramitación/APT costa

b. Término municipal de Sant Josep:

Sector 1.9 Can Pep Mariano. No tramitación
Sector 1.15 Can Pere Antoni. No tramitación
Sector 1.16 Sant Jordi. No tramitación
Sector 1.17 S Hort Palerm. No tramitación
Sector 1.21 Platja d'en Bossa. No tramitación al haber sido denegado por la CIU (19.12.95)
Sector 1.23 Platja d'en Bossa. Parcialmente en aplicación Leyes 8/2003 y 10/2003
Sector 2.2 Platja d'en Bossa. Parcialmente en aplicación Leyes 8/2003 y 10/2003
Sectores 2.1 y 2.3 Sal Rossa. APT costa
Sectores 3.1 y 3.2 Es Codolar. APT costa
Sector 3.3 Coll Jondal. No tramitación/Aislado
Sector 3.5 Cala Jondal. No Proyecto de Urbanización. Aislado
Sector 3.7 Torrent Fondo. No tramitación
Sector 3.8 Cap Negret. APT costa
Sector 3.9.1 Cala Cubells. Aislado
Sector 4.1 Cala d'Hort. No tramitación
Sector 4.3 Cala Carbó 1. No tramitación/APT costa
Sector 4.4 Cala Carbó 2. No tramitación
Sector 4.5 Cala Vadella. Parcialmente en su casi totalidad por APT costa
Sector 4.6 Punta Llosa. No tramitación al haber sido denegado por la CIU (22.04.96)
Sectores 4.7 y 4.8 Caló d'en Real. No tramitación/APT costa
Sector 4.10 Canal des Forn. Aislado
Sector 4.11 El Paraiso. No tramitación al haber sido denegado por la CIU (18.12.98)
Sector 4.19 S'Olivar. No tramitación
Sector 4.23-4.24 Cala Corral. Parcialmente por APT costa
Sector 4.25 Cala Llentia. APT costa
Sector 4.27. Aislado
Sector 4.28 Roques Males 1. No tramitación
Sector 4.35 Cala Bassa O. No tramitación
Sector 4.36 Cala Bassa. Aislado
Sector 6.1 Can Rafaleta. No tramitación al haber sido denegado por la CIU (24.01.2001)

c. Término municipal de Sant Antoni:

Sector 1 del SUP. Cala Salada. No tramitación/APT costa
Sector 2 del SUP. Punta Galera. APT costa
Sector 4 del SUP. Cap Negret. No tramitación/APT costa
Sector 7 del SUP. Cala Gració. No tramitación/APT costa
Sector 11 del SUP. Cap Blanc. APT costa
Sector 12 del SUP. S'Atalaia. No tramitación
Sector 13 del SUP. Sa Capella. No tramitación
Sector 16 del SUP. Vorerera Sud. No tramitación
Sector 17 del SUP. Can Obrador. No tramitación
Sector 18 del SUP. Can Nicolau. No tramitación





Sector 19 del SUP. Sa Serra. No tramitación
Sector 28 del SUP. Sant Rafel. No tramitación
Sector 20 del SUNP. Benimusa. Núcleo aislado
Sector 24 del SUNP. Can Tomas. Nucleo aislado
Sector 25 del SUNP. Es Pujolet. Núcleo aislado
Sector 26 del SUNP. S Olivera. Núcleo aislado
Sector 31 del SUNP. Montecristo. Núcleo aislado

d. Término municipal de Sant Joan

Resultan desclasificados por carecer de Plan Parcial la totalidad de los terrenos clasificados como urbanizable con excepción de los que constituyen Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés

e. Término municipal de Santa Eulària

Resultan desclasificados por carecer de Plan Parcial la totalidad terrenos clasificados como urbanizable con excepción de los sectores que sí lo tienen y cuentan, además, con Proyecto de Urbanización: S´Olivera, Cas Capitá, S´Argamassa, Cala Llenya, Es Figueral, Salt d´en Serrat, Es Puet Talamanca, Cap Martinet, Can Bassó, Puig den Selleras, Calas del Sur, Roca Llisa y Ca Na Palava.

f. Término municipal de Formentera

Sector 6.1 Es Pujols. En una pequeña parte por APT
Sector 6.2 Es Pujols. No tramitación.
Sector 6.3 Ca Marí. APT/No tramitación

5.3 Los terrenos a que este apartado se refiere:

- a. Sólo podrán resultar clasificados total o parcialmente como suelo urbano por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general si, además de reunir los requisitos exigidos para la asignación a tal clasificación, justifican adecuadamente que ya los ostentaban a la fecha de entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial.
- b. Sólo podrán resultar clasificados como suelo urbanizable por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general si, además de adecuarse a las limitaciones de crecimiento que el PTI determina, se ubican en terrenos que no resultan clasificados como suelo rústico protegido.

6 El PTI tampoco recoge en su documentación gráfica los terrenos contemplados por el planeamiento vigente como suelo urbanizable cuya desclasificación preconiza:

6.1 Su desclasificación obedece a la aplicación del objetivo general expresado en el punto 18.2 de la Memoria de evitar la urbanización de más tramos de costa virgen, que se ha aplicado teniendo en cuenta los criterios adicionales de que:

- a. Bien por la magnitud de la superficie de los terrenos afectados, bien por su colindancia con zonas costeras de rústico protegido, de su desclasificación pueda derivarse la consecución de tramos significativos de costa virgen.
- b. El grado de ejecución del planeamiento o de cumplimiento de los deberes urbanísticos no suponga un coste indemnizatorio por alteración del planeamiento cuya generalización podría resultar inasumible.
- c. Exista voluntad municipal de, en aplicación de lo anterior, no permitir el desarrollo de tales ámbitos de urbanizable.

6.2 Tales terrenos se concretan en la totalidad del ámbito de los sectores de Sol de'n Serrá y Calas del Sur en el término municipal de Santa Eulària y parcialmente en el ámbito del sector de Allá Dins en el término municipal de Sant Joan, al concurrir en los mismos las siguientes circunstancias:





- a. Su magnitud superficial y circunstancias de emplazamiento: Sòl den Serrá (17 has aproximadamente colindantes con el Área Natural de Especial Interés IB.2); Calas del Sur (47.50 has aproximadamente colindantes con SRP) y la parte desclasificada de Allá Dins (24 has aproximadamente colindantes con els Amunts) se ajustarán a lo señalado en el apartado 6.1.a.
- b. En los 3 sectores hay muy escaso o nulo desarrollo de la ejecución y se ha producido incumplimiento de plazos para la misma
- c. Durante el trámite de participación se ha manifestado la voluntad municipal de no permitir su desarrollo urbanístico

7 El PTI ordena las áreas de desarrollo urbano definiendo:

7.1 Los criterios para la delimitación del suelo urbano, con concreción de los requisitos legales y reglamentarios exigidos para tal clasificación, señalando:

7.1.1 A efectos de la aplicación del criterio de dotación por servicios que:

- a. No podrá considerarse constituyen infraestructuras de servicios los sistemas generales de conexión entre redes locales o con los centros de servicio generales de la infraestructura de que se trate.
- b. Cuando el acceso rodado esté constituido por el sistema general viario de conexión entre núcleos, sólo podrán delimitarse como suelo urbano ámbitos cuyo perímetro resulte contiguo en mas de 1/3 de su longitud con suelo urbano ya clasificado en virtud de criterio o condición distinta.

7.1.2 A efectos de la aplicación del criterio de consolidación por la edificación:

- a. Las reglas para la delimitación de los ámbitos para cómputo de dicha consolidación.
- b. Que el grado de consolidación será calculado computando como consolidada la superficie de los terrenos ocupados por edificación que se ajuste a la ordenación propuesta
- c. Que en la ordenación del ámbito global, se mantendrán las características del área de referencia.

7.1.3 Que, en cualquiera de los dos casos:

- a. Los terrenos deberán formar parte y estar integrados en la malla urbana
- b. Los sistemas generales serán límites que, con carácter general, la delimitación no podrá sobrepasar

7.2 Los criterios de verificación de los requisitos necesarios para la adscripción de los terrenos clasificados como suelo urbano a la categoría de consolidado por la urbanización y adscripción del resto a la categoría de no consolidado por la urbanización, concretando los legalmente establecidos y señalando que:

7.2.1 Se considerarán con urbanización consolidada los terrenos:

- a. Que cuenten con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.
- b. En que no resulte preciso efectuar operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

7.2.2 Se considerarán sin urbanización consolidada el resto de terrenos, con independencia de su grado de consolidación por la edificación, la totalidad de los cuales deberán ser incluidos en ámbitos de gestión para ejecución de actuaciones sistemáticas de urbanización.

7.3 Los criterios de aplicación para la autorización de los actos de edificación en ambas categorías de suelo urbano, determinando las características exigibles a las infraestructuras y





servicios y regulando específicamente la posibilidad de implantación de sistemas individuales de evacuación de aguas residuales.

7.4 Los criterios generales para la ordenación de los terrenos asignados a la clase de suelo urbano, estableciendo las previsiones tipológicas oportunas y definiendo específicamente las condiciones de ordenación de los suelos para uso industrial y de servicios, señalando que:

a. La ordenación deberá respetar las características físicas de los terrenos y las del tejido preexistente, esto último excepto en los ámbitos sujetos a reforma en que resulte precisa la intensificación o cambio de los usos globales actuales, señalando los requisitos específicos de aplicación.

b. En lo que respecta específicamente a las zonas de suelo urbano correspondientes a las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística su ordenación se ajustará a lo señalado en dicho Plan Director Sectorial y a los criterios que sobre el mismo fija el PTI.

c. La ordenación de las áreas de suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios deberá establecerse guardando relación con el tejido urbano en que se insertan, procurando la disposición de espacios de transición, determinando las características estéticas de las edificaciones y definiendo el tratamiento de los espacios de borde.

7.5 Las condiciones para la ordenación del suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado:

7.5.1 Regulando con carácter general su adaptación a los criterios del PTI respecto de las áreas de desarrollo urbano e incluyendo regulación específica de los incluidos en zona turística de las definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

7.5.2 Estableciendo la regulación, por referencia a la definida para el suelo urbano, de la autorización de los actos de edificación en el mismo.

7.6 En relación con las condiciones de ordenación de los terrenos clasificados como suelo urbano o como suelo urbanizable o apto para urbanizar con Plan Parcial definitivamente aprobado a que los dos apartados anteriores se refieren, el PTI determina que su aplicación por las adaptaciones del planeamiento general ha de modularse en función de las características reales de los tejidos delimitados o del grado de consolidación de derechos.

7.7 En relación específicamente con los terrenos para los que el PTI establece condiciones específicas de la ordenación, a los que más adelante se hará mención en extenso, la modulación citada se ha efectuado -siguiendo el criterio señalado por los órganos rectores del PTI de evitar determinaciones de las que pudiera derivar la existencia de responsabilidad patrimonial de la administración por alteración de las determinaciones del planeamiento- de acuerdo con el grado de ajuste a plazos, cumplimiento de obligaciones y adquisición de derechos que concurren en los terrenos, aplicándose básicamente que:

a. Cuando el ajuste a plazos y el grado de cumplimiento de obligaciones y adquisición de derechos es pleno, el reajuste de las condiciones de la ordenación no afecta, en principio, a las condiciones generales de la ordenación y a los aprovechamientos atribuidos, pero puede imponer condiciones adicionales volumétricas, estéticas o de tratamiento de los espacios libres de parcela encaminados a conseguir un cierto ajuste de las condiciones de la ordenación a los criterios generales del PTI.

b. Cuando las circunstancias señaladas en el apartado anterior concurren en terrenos ubicados en emplazamientos especialmente sensibles, previo acuerdo con los promotores y tal y como en el apartado dedicado al Anejo 1 se señalará, se han definido reajustes de la ordenación para adecuación a criterios generales del PTI que suponen alteración de los aprovechamientos asignados por el planeamiento vigente.

c. Cuando no concurren las circunstancias que se señalan en el apartado a. se ha estimado que el reajuste de las condiciones de la ordenación puede afectar a las condiciones generales



de la ordenación y a los aprovechamientos atribuidos, remitiéndose tal reajuste a las adaptaciones del planeamiento general al PTI.

7.8 Las condiciones para la ordenación homogénea de las áreas de desarrollo urbano que incluyan terrenos colindantes pertenecientes a términos municipales distintos por referencia a las que respecto de las Áreas de Reconversión Territorial de las Áreas Intermunicipales definan los correspondientes instrumentos de la reconversión, señalando como criterios para la formulación de éstos:

- a. La ordenación con arreglo a similares tipologías e intensidades de uso establecidas en base a la que resulte mayoritaria en el área.
- b. La previsión de zonas de transición en caso de ordenaciones consolidadas discordantes.
- c. El establecimiento de los usos y actividades incompatibles.
- e. La necesidad de continuidad del trazado del viario y las alineaciones y de los espacios libres y zonas ajardinadas.
- f. La ordenación de los equipamientos, especialmente en los terrenos colindantes con el término municipal de Eivissa y en cumplimiento de lo señalado en el artículo 50 de las Directrices de Ordenación Territorial, buscando su optimización funcional con independencia del término municipal en que se ubiquen.

8 El PTI regula el crecimiento de las áreas de desarrollo urbano, de modo uniforme para la totalidad de municipios de ambas islas al estimarse que:

- a. El municipio de Sant Joan de Labritja es el único que incurriría claramente en un supuesto de necesidad de dinamización económica y corrección de desequilibrio territorial de los contemplados en el artículo 34 de las Directrices de Ordenación Territorial, pero la aplicación del porcentaje mayor del 10% de suelo urbanizable que el artículo 5.3 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares faculta, resultaría contradictorio con los criterios generales de mantenimiento y conservación definidos para la ordenación de la zona de es Amunts.
- b. No se han detectado en el ámbito global del resto de municipios de las islas diferencias significativas en lo que a disponibilidad y necesidad de suelo se refiere, presentando una situación homogénea al respecto.
- c. En cualquier caso no parece que, salvo en casos puntuales, la ordenación mediante la clasificación de suelo urbanizable residencial resulte solución idónea para un territorio en el que, de cara a la conservación de sus características diferenciadoras, parece más oportuna la consolidación de los suelos urbanos existentes con sus características específicas y la integración a la ordenación de los asentamientos dispersos mediante su tratamiento como núcleo rural.

9 El PTI establece pues un porcentaje homogéneo de limitación del crecimiento, el 10% de la superficie conjunta del suelo clasificado como urbano o urbanizable o apto para la urbanización con Plan Parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial y que no haya resultado desclasificado por éstas, señalando además que:

- a. A efectos del cómputo del crecimiento computarán las superficies de la totalidad de suelos urbanizables que las adaptaciones al PTI mantengan o clasifiquen y que no cuenten con Plan Parcial definitivamente aprobado a la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial.
- b. A efectos de dicho cómputo no computarán las superficies destinadas a grandes equipamientos que formen parte de los sectores, entendiéndose por tales las que supongan más el 50% o más de su superficie bruta, en tanto mantengan dicha calificación.
- c. En los casos en que el planeamiento general vigente contenga previsiones de crecimiento superiores al máximo señalado, su adaptación al PTI deberá desclasificar los terrenos necesarios para adaptarse a las mismas.





10 El PTI define los criterios de aplicación para la ubicación y ordenación, en su caso, de los crecimientos residenciales, turísticos y mixtos, señalando:

10.1 Que dichos crecimientos deberán ubicarse:

- a. Teniendo contacto con área de transición AT de área de desarrollo urbano destinadas a tal uso
- b. Preferentemente, buscando la compleción de las zonas intersticiales entre tejidos existentes frente a la ampliación de los mismos hacia el exterior
- b. De modo que exista interconexión y continuidad de sus sistemas viarios con los del área o áreas de desarrollo a que se agrega.
- c. Sin que la totalidad de espacios intermedios ubicados entre dicha área o áreas y el nuevo sector y de la magnitud superficial suficiente para asegurar la continuidad de los tejidos, estén clasificados como suelo rústico.
- d. Procurando ubicarse, en su caso, a un sólo lado de la red viaria básica.

10.2 Que su ordenación procurará la consecución de tejidos coherentes e integrados con el entorno y evitando la afección negativa a la perspectiva de los conjuntos urbanos existentes.

10.3 Que, en todo caso, la ubicación y ordenación de los nuevos suelos se efectuará teniendo en cuenta:

- a. Las condiciones de implantación del núcleo existente respecto del entorno.
- b. Las condiciones topográficas de los terrenos de dicho entorno.
- c. La protección de las visuales.
- e. Las tendencias naturales de crecimiento de los núcleos.

10.4 Que en las zonas turísticas no podrán preverse desarrollos exteriores a su ámbito excepto para llevar a cabo actuaciones de intercambio de aprovechamiento o reconversión de las contempladas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística o actuaciones de reconversión territorial.

10.5 Que la ordenación urbanística de los nuevos sectores de suelo urbanizable que el planeamiento general determine deberá respetar, con carácter general, los siguientes parámetros máximos:

- a. La densidad máxima será, en las zonas turísticas 60 habitantes/hectárea y en el resto de casos 100 habitantes/hectárea.
- b. Las alturas máximas permitidas serán las predominantes en el área de desarrollo urbano a que se agreguen, no pudiendo superar en el caso de las zonas turísticas las 3 plantas

10.6 Previa modificación legal que lo permita, la obligatoria reserva, en los crecimientos anejos a las áreas de desarrollo urbano de carácter residencial y tipología intensiva, y en las de tipología extensiva que el planeamiento general determine, de un 15% de la superficie neta de suelo residencial para el uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública, determinándose que dicha reserva deberá hacerse de forma que se garantice la máxima cohesión e integración sociales.

11 El PTI determina asimismo los criterios de aplicación para la ubicación de los nuevos crecimientos para suelo industrial y de servicios, señalando:

11.1 Que, con carácter general, los nuevos suelos urbanizables destinados al uso industrial o de servicios a ubicar en los términos municipales de Eivissa, Sant Antoni, Sant Josep, Santa Eulària y Formentera habrán de disponerse:

- a. Teniendo contacto con área de transición AT de los polígonos y asentamientos industriales preexistentes
- b. Preferentemente, buscando la compleción de las zonas intersticiales entre tejidos existentes





frente a la ampliación de los mismos hacia el exterior

c. De modo que exista interconexión y continuidad de sus sistemas viarios con los del polígono o asentamiento a que se agrega.

d. Sin que la totalidad de espacios intermedios ubicados entre dichos polígonos o asentamientos y el nuevo sector y de la magnitud superficial suficiente para asegurar la continuidad de los tejidos, estén clasificados como suelo rústico.

e. Procurando ubicarse, en su caso, a un sólo lado de la red viaria básica; disponiéndose respecto de ella de modo que se minimice su impacto visual; previendo preferentemente un único acceso desde la misma y definiendo masas vegetales de separación de la magnitud suficiente para garantizar su desvinculación espacial y perceptiva.

11.2 Que no obstante lo anterior, en el término municipal de Sant Joan y, excepcionalmente y en caso de actuaciones públicas de relocalización en el resto de términos, se permitirán pequeños polígonos de servicios rodeados de espacios libres para minimizar su impacto territorial.

11.3 La previsión de reservas de suelo público para relocalización de las actividades ubicadas en zonas de uso residencial y difícilmente compatibles con el mismo y de las existentes en suelo rústico, prohibiéndose la posibilidad de cambio de uso de éstas últimas a uso prohibido por el PTI.

12 Por último, el PTI establece los requisitos específicos de aplicación a los sectores que mantienen su clasificación en aplicación de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, tal y como en el apartado dedicado al Anejo 1 se expone.

23 Ordenación de es Amunts d'Eivissa

1 El PTI recoge en su Documentación Gráfica la delimitación de la zona de es Amunts d'Eivissa tal y como resulta definida por el Anexo I de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares e incluyendo, por tanto:

a. Las Áreas Naturales de Especial Interés: B1 de Cala Salada al Puerto de Sant Miquel, B2 Serra de Sant Mateu d' Aubarca, B3 Del Puerto de Sant Miquel de Balanzat a Xarraca, B4 de Xarraca a Sant Vicent de la Cala, B5 Punta Grossa y B6 Serra Grossa de Sant Joan.

b. Las Áreas Rurales de Interés Paisajístico intermedias y limítrofes

c. Las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés correspondientes a los núcleos de Santa Agnes de Corona, Sant Mateu d'Aubarca, Na Xamena, Port de Sant Miquel, Benirrás, Portinatx, Sant Joan de Labritja, Allá Dins y Sant Vicent de la Cala, facultándose el reconocimiento como tal, con arreglo a los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece, del núcleo de Isla Blanca.

2 Son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de la zona de es Amunts -que deberá establecerse mediante Plan Especial redactado por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera y por los correspondientes instrumentos de planeamiento general en todos aquellos aspectos que no deriven al citado Plan Especial- los siguientes:

a. Mantenimiento general de las características del paisaje natural y urbano que hacen de la zona la mejor conservada de la isla, potenciando su singularidad para caracterizarla como zona diferenciada.

b. Mejora de la accesibilidad de los núcleos.

c. Mejora de la imagen y características del medio urbano de los núcleos así como de sus dotaciones de infraestructuras y servicios, estudiando la posible implantación de instalaciones depuradoras de agua de mar independientes en los núcleos turísticos





- d. Instrumentación de medidas que permitan la aportación de agua de riego para la agricultura en cantidad y calidad suficiente, mediante instalación de depuración terciaria en las estaciones depuradoras de aguas residuales.
- e. Fomento de la instalación de sistemas actuales de riego.
- f. Fomento de la dotación al mundo rural de infraestructura de abastecimiento eléctrico convencional o alternativo
- g. Delimitación de las zonas de Portinatx, Port de Sant Miquel y Cala Sant Vicent como las únicas aptas para oferta turística convencional, posibilitando sólo en el núcleo de Benirrás la implantación de nueva oferta de alta calidad
- h. Mantenimiento en las parámetros actuales, salvo la oferta de alta calidad antes citada, de la capacidad de la planta turística convencional de la zona.
- i. Fomento de la revalorización de dicha planta, primando la mejora en la calidad de las instalaciones y servicios y formulando políticas que disminuyan el alto grado de estacionalidad
- j. Fomento de la participación del sector agrario en el sector turístico mediante las modalidades del turismo rural y el agroturismo y la permisión del uso de vivienda vacacional anexa a edificaciones rurales existentes
- k. Potenciación de las actividades de senderismo, mountain bike y rutas a caballo, fomentando la adaptación de los establecimientos a dichas especialidades y mejorando las características de la red viaria rural
- l. Posibilitar la instalación de campos de golf de características adecuadas a las propias de la zona.
- m. Instrumentación, en todo caso, de medidas de compensación y de otra índole que permitan la participación de la zona en las rentas derivadas del turismo.

3 El PTI determina:

3.1 Las medidas relativas al patrimonio de la zona de conformidad con lo regulado en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico, determinando forman parte de los elementos catalogados de la zona:

- a. Los declarados Bienes de Interés Cultural.
- b. Los incluidos en los catálogos municipales existentes.
- c. Transitoriamente, hasta tanto no resulten aprobados los instrumentos antes citados, los elementos incluidos en el Inventario de Casas Payesas de la Consellería de Patrimonio del Consell Insular d' Eivissa i Formentera.

3.2 Que resulta de aplicación en la zona el régimen general de usos del suelo rústico de a las distintas categorías de suelo rústico en ella incluidas, con las limitaciones adicionales que se derivan de lo señalado por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

4 A efectos de la definición del ámbito de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés, determina los ámbitos máximos que podrán ser considerado como tales por los instrumentos de planeamiento general de Sant Antoni de Portmany y Sant Joan de Labritja, facultando a éste último para el reconocimiento como tal, con arreglo a los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece, del núcleo de Isla Blanca, y define, en el caso de las zonas turísticas de Port de Sant Miquel, Portinatx y Sant Vicent de sa Cala, el ámbito máximo que podrán alcanzar dichas zonas a efectos de la ubicación de los crecimientos que el artículo 5 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares faculta.

5 En relación con la ordenación de los asentamientos existentes, el PTI faculta la posibilidad de ordenación de los núcleos tradicionales no desarrollados como núcleos rurales, garantizando el mantenimiento de sus características específicas sin que ello resulte obstáculo para la implantación de los usos terciarios que potencien su carácter de centros de vida social del





entorno y contempla la integración a la ordenación de los establecimientos turísticos aislados de oferta turística tradicional sin alteración de la clasificación rústica de los terrenos

6 El PTI establece las condiciones generales para la ordenación de todos los tipos de asentamiento de la zona, señalando las medidas de aplicación transitoria hasta la adaptación de los correspondientes instrumentos municipales y determinando, en cuanto a los posibles crecimientos que:

6.1 Deberán ajustarse a las limitaciones establecidas por el artículo 5 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y a los que el propio PTI establece y, por tanto:

- a. Tener por objeto el desarrollo socioeconómico de los núcleos o la obtención de suelo para equipamientos comunitarios o infraestructuras públicas necesarias para los mismos.
- b. Emplazarse colindante con el núcleo existente, desarrollándose de forma integrada y contigua a éste y de forma que haya interconexión de los sistemas viarios.
- c. Tener una superficie inferior al 10 % de la del núcleo que complementan.
- d. No ubicarse en APR hasta tanto no desaparezca su situación de riesgo, según determine la administración competente en la materia.
- e. No ubicarse en zonas donde exista masa boscosa, con pendientes pronunciadas o que conlleven un elevado impacto visual o limiten la perspectiva del conjunto urbano existente.
- f. En el caso de los núcleos turísticos de Port de Sant Miquel, Portinatx y Sant Vicent de sa Cala, ubicarse dentro de los límites de la zona del Plan de Ordenación de la Oferta Turística que el PTI define.

6.2 Su ordenación deberá establecerse:

- a. De forma adecuada a las condiciones de implantación del núcleo urbano preexistente.
- b. Teniendo en cuenta las condiciones topográficas de la zona en que se ubiquen.
- c. Respetando las principales visuales desde el entorno y vías de acceso al asentamiento.
- d. Siguiendo las tendencias naturales de crecimiento del mismo.

24 Ordenación de los sistemas de infraestructuras

1 El PTI contempla los siguientes sistemas de infraestructuras de carácter supramunicipal:

- a. Infraestructuras portuarias e instalaciones marítimas
- b. Puertos deportivos e instalaciones náuticas.
- c. Infraestructuras aeroportuarias
- d. Infraestructura viaria
- e. Infraestructura del transporte terrestre.
- f. Infraestructura de abastecimiento energético
- g. Infraestructura de telecomunicaciones.
- h. Infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento
- i. Infraestructura para la gestión de residuos urbanos
- j. Infraestructura para la gestión de otros residuos.

2 Con carácter general, el PTI establece las determinaciones relativas a dichos sistemas de infraestructuras:

- a. Asumiendo la ordenación establecida por los instrumentos de ordenación sectorial correspondientes.
- b. Determinando los criterios territoriales de aplicación para la formulación de los instrumentos de ordenación sectorial aún no vigentes o para la modificación de algunos de los ya aprobados.
- c. Determinando las reglas transitorias de aplicación hasta la aprobación de la correspondiente ordenación sectorial.
- d. Definiendo otro tipo de actuaciones de interés para los distintos términos municipales afectados.





3 En lo que respecta al sistema de infraestructuras portuarias e instalaciones marítimas, el PTI:

a. Respecto del puerto de La Savina, asume la ordenación definida en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado mediante OM de 27.10.2003, señalándose los criterios territoriales de aplicación caso de modificación del mismo que se relacionan con la mejora de su organización funcional siempre que se efectúe de acuerdo con las limitaciones que de su inclusión en el Parque Natural de ses Salines se derivan.

b. Determina los criterios que estima de aplicación a la formulación de los Planes de utilización de los espacios portuarios de los puertos de Eivissa y Sant Antoni y que se relacionan fundamentalmente con su organización funcional, grado de inserción en el tejido urbano y mejora de su conexión con la infraestructura viaria básica de la isla.

c. Establece la ubicación de las instalaciones relacionadas con el establecimiento de la segunda vía a Formentera, que permita en situaciones de emergencia la comunicación entre ambas islas en cualquier situación meteorológica.

3 Por lo que atañe al sistema de infraestructura de puertos deportivos e instalaciones náuticas, el PTI:

a. Define los criterios generales para su planificación en el correspondiente Plan Director Sectorial

b. Establece las condiciones transitorias de aplicación hasta la aprobación de éste, definiendo las zonas del litoral en que resulta posible la implantación de éste tipo de instalaciones, que, con carácter general restringe las posibilidades que se contemplaban en el antiguo Plan Director Sectorial y coinciden con zonas ya urbanísticamente desarrolladas

4 El PTI define los criterios de aplicación en relación con el sistema de infraestructuras aeroportuarias:

a. Asumiendo la ordenación establecida en el vigente Plan Director del Aeropuerto de Eivissa aprobado por Orden Ministerial de 31.07.2001 y estableciendo, de cara a su posible revisión, una serie de criterios relacionados con su ajuste a la normativa medioambiental aplicable y a las condiciones de los usos establecidos en el entorno de los terrenos en que se asienta.

b. Definiendo los emplazamientos y características de los helipuertos de Formentera y prescribiendo la mejora de su grado de operatividad

5 En relación con el sistema de la infraestructura viaria, el PTI:

5.1 Establece los criterios de aplicación a la planificación, ejecución y mantenimiento de la misma:

a. Priorizando las actuaciones en trazados actuales frente a nuevos trazados y la seguridad vial frente al incremento de la velocidad; contemplando las actuaciones según los diferentes tipos de tráfico; impulsando la integración paisajística de la red; mejorando la accesibilidad y corrigiendo los problemas planteados por las travesías urbanas.

b. Obligando a la restauración paisajística del entorno; solventando la falta o insuficiencia de arcenes; resolviendo los problemas de drenaje y fomentando la construcción de canalizaciones subterráneas de servicios públicos anejas a la red viaria.

5.2 Incorpora como actuaciones básicas en la isla de Eivissa:

a. Las contenidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras de la CAIB aprobado por el Decreto 87/98, de 16 de octubre, consistentes en el desdoblamiento de la segunda vía de Ronda de Eivissa y la Ronda norte de Sant Antoni

b. Las necesarias para mejorar la conectividad entre las tres áreas funcionales básicas de la isla y de éstas con el aeropuerto, definiendo desdoblamientos cuando la intensidad media diaria lo exija: Mejora de la conexión entre las vías de ronda de Eivissa y el aeropuerto; mejora de la conexión entre Eivissa y Sant Antoni de Portmany y sus conexiones con las vías de ronda de Eivissa; mejora de la conexión entre Eivissa y Santa Eulalia y sus conexiones con las vías de ronda de Eivissa.





c. Las actuaciones encaminadas a eliminar el tráfico de paso en los núcleos cabecera de las áreas funcionales básicas de la isla mediante las rondas de Sant Antoni de Portmany y Santa Eulària des Riu

d. Las actuaciones encaminadas a eliminar el tráfico de paso en los núcleos secundarios de Jesús y Sant Josep de sa Talaia

e. Las actuaciones encaminadas a el acondicionamiento de las vías PM.803, PMV.812-1, PMV.812-2, PM.804, PMV.810-1, C.733 y PM.810

f. El acondicionamiento y tratamiento unitario de la vía de comunicación a lo largo de los desarrollos turísticos de la costa oeste de la isla de Eivissa incluyendo solución alternativa al tramo de la playa de Cala Vadella y al de Caló den Real.

5.3 Determina son actuaciones básicas en la isla de Formentera las encaminadas a adecuar las características de las carreteras de La Savina a la Mola; de Sant Francesc a es Cap; de la Savina a es Pujols y la de Punta Prima, a los diversos tipos de tráfico que soportan.

5.4 Además de las anteriores contempla las actuaciones puntuales encaminadas a la solución de los accesos a la cantera de Cas Capitá desde la carretera Eivissa Sant Antoni, evitando el tráfico de paso por las zonas consolidadas y, en lo que respecta a la isla de Formentera:

a. La previsión de rondas urbanas con espacios anejos de aparcamiento o vías de sentido único para la eliminación del tráfico de paso en los núcleos de Sant Francesc, Sant Ferran, el Pilar de la Mola y Es Pujols

c. La conexión para tráfico no rodado entre los núcleos de Es Pujols, Sa Roqueta y la Savina y de éstos con la zona de Illetas.

5.5 En cumplimiento de lo determinado por el artículo 22 de las Directrices de Ordenación Territorial, el PTI incorpora como recorridos de interés paisajístico y cultural los incluidos en la Red de ciclo rutas formulada por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera y los distintos Ayuntamientos de las islas, así como los que en el futuro se incorporen a la misma.

5.6 Por último el PTI determina:

a. La obligatoriedad de incorporación a la totalidad de instrumentos de planeamiento general del catálogo de caminos rurales del término e incorporación, con definición de condiciones de integración, de las rutas a que se refiere el apartado anterior.

b. La evaluación de las necesidades para aparcamiento de flotas de vehículos con previsión de dotaciones al respecto.

6 En relación con el sistema de infraestructuras de transporte, el PTI incorpora los criterios aplicados para la formulación del Plan Director Sectorial de Transportes inicialmente aprobado:

6.1 Estableciendo su obligado ajuste a los criterios que al respecto fija el artículo 61 de las Directrices de Ordenación Territorial en relación con:

a. La reducción de la movilidad

b. La potenciación del transporte colectivo y del intercambio modal.

6.2 Determinando la obligación de contemplar la totalidad de modos y relaciones de transporte y asumir el contenido de la ordenación sectorial vigente.

6.3 Estableciendo como objetivos estratégicos generales:

a. El incremento de los viajes mecanizados realizados en transporte colectivo

b. La interconexión entre los servicios marítimos rápidos y los modos terrestres

c. El abaratamiento del transporte marítimo y aéreo

d. La plena consolidación del sistema integrado insular e interinsular de transportes públicos de las Islas Baleares.

6.4 Señalando como objetivos concretos:

a. La garantía de la movilidad individual al mayor número posible de personas y en condiciones de equidad social

b. La mejora de la cobertura espacial del transporte colectivo.





- c. El aumento, mejora y extensión de la accesibilidad a todos los municipios de las Islas Baleares.
- d. La adaptación del sistema a la estacionalidad de la demanda
- e. La priorización de la calidad, confort y velocidad del transporte colectivo y la potenciación de los modos de transporte más eficientes para cada demanda
- f. La promoción del efecto red incentivando la armonización e integración tarifaria, organizando la adecuación de horarios y suministrando información global, fiable y fácil sobre la conexión modal.
- g. La adopción de fórmulas de financiación, políticas tarifarias, incorporación de tecnologías, reordenación de servicios, etc. que mejoren el funcionamiento del sistema del transporte público, aumente la eficacia económica y social de los recursos públicos invertidos y optimice el balance económico y la eficacia del conjunto del sector.
- h. La minimización de los impactos del sistema de transporte sobre el medio ambiente.

7 En lo que respecta al sistema de la infraestructura de abastecimiento energético, el PTI:

7.1 Asume las determinaciones del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears aprobado mediante el Decreto 58/2001, de 6 de abril, y los criterios que inspiraron su formulación:

- a. Fomento de la eficiencia, calidad del servicio y ahorro en el consumo.
- b. Potenciación de las fuentes energéticas renovables y autónomas y promoción de la diversificación energética.
- c. Minimización de los impactos ambientales que dicha infraestructura origina.

7.2 Incorpora los objetivos que se plantea la Modificación del Plan Director Sectorial para su adaptación a la planificación de los sectores eléctricos y gasísticos aprobada por Consejo de Ministros en fecha 05.12.2003 y a las previsiones actualizadas sobre demanda energética.

7.3 Incorpora en su documentación gráfica los elementos e infraestructuras con incidencia territorial que en ambos proyectos se definen

7.4 Estima necesario el inicio de los estudios para evaluar la viabilidad del oleoducto de conexión entre los depósitos de almacenamiento de combustible de la ciudad de Eivissa y las instalaciones de almacenamiento del aeropuerto, como paso previo a la posible relocalización en el entorno del mismo de las actuales instalaciones de CLH y de la relocalización de la central térmica de GESA.

7.5 Define las determinaciones a incluir en la ordenación urbanística encaminadas a la potenciación de las fuentes de energía renovable y autónomas.

7.6 Por último y en relación con la minimización del impacto de las infraestructuras lineales de transporte y distribución, determina como criterio de aplicación preferente el de soterramiento de líneas excepto en los casos en que resulten de aplicación los criterios del Plan Director Sectorial y los que, en su desarrollo, se contienen en la orden del Conseller de Innovación y Energía de 14 de octubre de 2002 y determina que el Plan Director Sectorial de Carreteras deberá contemplar la creación de la infraestructura subterránea aneja a la red viaria que posibilite localización alternativa a la aérea de dichas infraestructuras.

8 En relación con la infraestructura de telecomunicaciones el PTI:

8.1 Se remite a la ordenación provisional definida por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern en fecha 12.03.2004, señalando como criterios territoriales específicos:

- a. La garantía de la concurrencia de operadores y del adecuado servicio a la totalidad del





territorio.

b. La minimización de su afección a los recursos naturales y paisajísticos y sobre la salud de las personas.

8.2 En relación con la minimización del impacto de las infraestructuras lineales, al igual de lo señalado respecto de las infraestructuras energéticas, determina como criterio de aplicación preferente el de soterramiento de líneas excepto en los casos que señale el Plan Director Sectorial y determina que el Plan Director Sectorial de Carreteras deberá contemplar la creación de la infraestructura subterránea aneja a la red viaria que posibilite localización alternativa a la aérea de dichas infraestructuras.

9 En lo que atañe al sistema de la infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento, el PTI asume las determinaciones de la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional y del Plan Hidrológico de las islas Baleares, aprobado por el RD 378/2001, de 6 de abril y, en consecuencia:

9.1 Los objetivos generales señalados en ambos instrumentos:

- a. Definición de los recursos disponibles para una explotación sostenible que aseguren los abastecimientos urbanos y posibiliten el desarrollo de cualquier actividad sectorial.
- b. Fomento del ahorro en los consumos de agua y de la reutilización de las aguas residuales
- c. Minoración de los daños causados en situaciones de sequía y de inundaciones.
- d. Conservación del medio ambiente en todo lo relacionado con los regímenes hídricos.

9.2 La división territorial que en los mismos se define.

9.3 Las actuaciones en materia de infraestructuras que en los mismos se definen:

- a. Actuaciones de implantación o ampliación de instalaciones depuradoras de agua de mar y estaciones depuradoras de aguas residuales.
- b. Actuaciones de interconexión de los sistemas
- c. Ampliación de las redes de control
- d. Nuevas captaciones de aguas subterráneas, protección y regeneración de zonas húmedas y acondicionamiento de cauces.
- j. Actuaciones para la reutilización de aguas residuales depuradas para regadío
- k. Mejora de las redes de suministro y distribución de agua potable reduciendo las pérdidas e implantando nuevos métodos de gestión de la demanda.

10 Respecto del sistema de la infraestructura para la gestión de residuos el PTI:

10.1 Asume las determinaciones del Plan Director Sectorial para la gestión de los residuos urbanos en Eivissa y Formentera, aprobado definitivamente mediante Decreto 46/2001, de 30 de marzo, y, por tanto:

- a. La asunción de sus objetivos básicos de minimización de su impacto ecológico y social, optimización de sus costes de tratamiento y fomento de su aprovechamiento prioritario mediante su transformación.
- b. La incorporación de las medidas relativas a prevención y minimización de la producción de residuos, valorización de los mismos cuando ésta resulte factible y la disposición del resto en vertedero controlado.
- c. La reserva de los terrenos necesarios para las instalaciones previstas en el Plan: Centro de tratamiento de Ca Na Putxa, Deixalleria de Formentera, Vertedero de Cap de Barberia y Estación de transferencia provisional de Eivissa

10.2 Señala como criterios para la ordenación de los residuos de construcción y asimilables y residuos voluminosos, que deberán ser regulados atendiendo a los principios generales de fomento de su minimización, segregación en origen y valorización:





- a. La priorización de la prevención y minimización de los residuos en su generación.
- b. El fomento de la valorización de los residuos mediante su reutilización, reciclado u otras formas de valorización.
- c. La reutilización como subproducto de los residuos de construcción.
- e. El depósito en vertedero controlado como última opción de tratamiento, evitando en cualquier caso su disposición incontrolada..
- g. El establecimiento de los objetivos de tratamiento teniendo en cuenta las economías de escala y la condición insular y de territorio disgregado de las islas de Eivissa y Formentera.

10.3 Define como criterios de aplicación para la gestión de los residuos peligrosos los siguientes:

- a. Garantizar, para todos los productores y en el ámbito de ambas islas, la prestación del servicio en las condiciones establecidas por la Ley.
- c. Cumplir los objetivos de valorización y eliminación de residuos.
- d. Mantenimiento de la estructura de empleo del sector, fomentando el afloramiento de las infraestructuras privadas y optimizando el funcionamiento de las infraestructuras públicas.
- f. Organización del sistema bajo principios que otorguen flexibilidad a la contratación y financiación y minimicen los costes de funcionamiento.

25 Ordenación de los sistemas de equipamiento

1 El PTI contempla los siguientes sistemas de equipamiento de carácter supramunicipal:

- a. Equipamiento educativo
- b. Equipamiento sanitario
- c. Equipamiento comercial
- e. Equipamiento social
- f. Equipamiento deportivo
- g. Campos de golf
- h. Equipamiento cultural
- i. Equipamiento juvenil

2 Con carácter general y respecto de los sistemas antes citados, el PTI:

- a. Define las condiciones generales para su implantación
- b. Asume, con carácter general, las previsiones contempladas en los programas de actuación elaborados por las distintas administraciones públicas con competencia en la materia.
- c. Relaciona las actuaciones y equipamientos específicos, distintos de los anteriores, cuya implantación considera necesaria.

3 Respecto del sistema de equipamiento educativo, el PTI asume las previsiones contenidas en el Plan de infraestructuras educativas 2004-2011 elaborado por el Instituto Balear de Infraestructuras y Servicios Educativos y Culturales de la Consellería de Educación y Cultura del Govern de les Illes Balears y, en consecuencia:

3.1 Los criterios aplicados para su elaboración:

- a. Compleción de la red de centros educativos del mapa escolar y mejora de los ratios profesor/alumno
- b. Mejora de la ESO y oferta suficiente de estudios postobligatorios.
- c. Mejora de la calidad de la enseñanza favoreciendo la igualdad de oportunidades.

3.2 La ampliación, remodelación o adecuación de los centros ya existentes en los núcleos de Eivissa, Sant Josep de sa Talaia, Sant Antoni de Portmany, Sant Joan de Labritja, Sant Carles de Peralta y Formentera.

3.3 La implantación de nuevos centros en los núcleos de Eivissa, Sant Jordi, Cala de Bou, Ses





Païses, Sant Antoni de Portmany, Puig den Valls y Santa Eularia des Riu y de una nueva guardería en Sant Jordi.

3.4 La ampliación de la extensión de la UIB en las Pitiusas y el nuevo Conservatorio Profesional de Música de Eivissa y su extensión de Formentera.

4 Respecto del equipamiento sanitario, el PTI incorpora las determinaciones del Mapa Sanitario y del Plan de Infraestructuras Sanitarias de las illes Balears, que se concretan en:

4.1 La consideración del conjunto de las islas de Eivissa y Formentera como constituyentes del Área de Salud 3 y del Sector Sanitario 8, subdivididos en seis Zonas Básicas de Salud: ZBS 1 Es Viver, ZBS 2 Can Misses, ZBS 3 Vila, ZBS 4 Sant Antoni, ZBS 5 Santa Eulària y ZBS 6 Formentera

4.2 Las actuaciones correspondientes al nuevo Hospital de Formentera, la mejora de las instalaciones del Hospital de Can Misses, el centro de salud de la ZBS 3 D'Alt Vila y los nuevos Centros de salud de es Pratet, Sant Jordi, Sant Josep y Sant Antoni

4.3 La actuación sanitario asistencial de Cas Doctor Martí, en el término municipal de Santa Eulària.

5 En lo que atañe al sistema de equipamiento comercial, el PTI:

5.1 Asume el marco que deriva de las determinaciones de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de Comercio y del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales definitivamente aprobado mediante el Decreto 217/96, de 15 de enero.

5.2 Determina respecto de la ordenación del sistema los siguientes criterios:

a. El nivel de equipamiento comercial y su distribución territorial debe favorecer la armonización de los nuevos sistemas de venta y demanda, garantizando el equilibrio entre los diversos intereses concluyentes.

b. Debe promoverse la competitividad del comercio minorista considerado elemento relevante de la base económica local.

c. Debe fomentarse el aprovisionamiento habitual a escala local y la adaptación de la oferta a la estacionalidad de la demanda.

Deben favorecerse las actividades de mercados ambulantes y las actividades feriales orientadas a sectores productivos insulares.

5.3 Establece que el futuro Plan Director Sectorial deberá:

a. Evaluar la oferta comercial disponible en las islas de Eivissa y Formentera, según número, superficie de venta, tipología de establecimiento y ámbito territorial de influencia.

b. Evaluar el gasto comercializable del conjunto de población de cada isla, según ámbitos territoriales y epígrafes de gasto.

c. Establecer las ratios óptimas de equipamiento comercial en cada ámbito y sector de actuación.

d. Establecer los elementos básicos estructurantes del equipamiento comercial en ambas islas.

6 Respecto del sistema de equipamiento social, el PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia consistentes en:

a. El mantenimiento y actualización de las instalaciones de Cas Serres, Can Pep Xicu, pisos tutelados, unidad comunitaria de rehabilitación, La Pau y González Abarca

b. La construcción de nuevos centros en Santa Eulalia, Sant Antoni de Portmany, Formentera, Sant Jordi, Sant Josep de sa Talaia y Sant Joan de Labritja, así como la actuación sanitario asistencial de Cas Doctor Martí, en el término municipal de Santa Eulària.





7 Respecto del sistema de equipamiento deportivo general, el PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

- a. Construcción de los Polideportivos de Sant Jordi y Formentera y de la pista de atletismo de ésta última isla
- b. Ampliación y mejora de las instalaciones de Sant Joan, Can Misses y Can Coix y la cubrición de la pista de atletismo de Santa Eulària
- c. La puesta en funcionamientos de las instalaciones relacionadas con el ciclismo, implantando carriles bici y adecuando las vías rurales para recorridos de bicicleta de montaña.

8 Respecto del sistema de equipamiento de campos de golf:

8.1 El PTI entiende debe fomentarse la implantación de éste tipo de instalaciones considerando:

- a. Que el incremento de la oferta de campos de golf constituye una de las principales herramientas para conseguir la desestacionalización del sector turístico.
- b. Que la dispersión y tamaño de la propiedad rústica propia de éstas islas, así como la resistencia de la población a desprenderse de éste patrimonio, es un obstáculo importante para la implantación de éste tipo de equipamientos.
- c. Que el rechazo que éste tipo de instalación provoca viene fundamentalmente derivado de las actuaciones inmobiliarias y turísticas que suelen conllevar y de los planteamientos que modifican las características de los terrenos para adaptarlas a las del proyecto en vez de definir éste de forma consecuente con las características naturales de su emplazamiento.
- d. Que el coste de construcción de una instalación de éste tipo está directamente relacionada con el impacto medioambiental que produce, siendo factibles fuertes inversiones, y por tanto mayor impacto, si éstas se diluyen en los beneficios generados por la actividad inmobiliaria intensiva.
- e. Que la definición por la ordenación territorial de la ubicación pormenorizada del emplazamiento de éste tipo de instalaciones, constituye un acicate de la especulación de los terrenos que se constituye un freno para cualquier tipo de iniciativa.
- f. Que una definición original de los recorridos, que integrara los elementos preexistentes del terreno: zonas agrícolas, cultivos frutales de secano, elementos etnológicos y arquitectónicos, etc. contribuiría positivamente a la definición de una oferta singular y diferenciada.
- g. Que una actuación de éste tipo integrada adecuadamente en las condiciones ambientales previas, puede generar impactos positivos en el medio, creando y generando espacios libres en asentamientos periurbanos, regenerando espacios deteriorados, creando cortafuegos, recuperando humedales y ecosistemas, permitiendo la reutilización de las aguas residuales y la recarga de acuíferos e influenciando positivamente en la recuperación y fomento de la biodiversidad.

8.2 En aplicación de lo anterior, el Plan establece los criterios para la implantación de éste tipo de instalaciones:

- a. Estableciendo los requisitos generales básicos encaminados a garantizar su adaptación al medio preexistente y la reducción de su impacto medioambiental
- b. Señalando los criterios para elección de emplazamientos, pero sin fijar directamente éstos.
- c. Diferenciando las actuaciones que se planteen con oferta complementaria en aplicación directa de las determinaciones de la Ley 12/88, de 17 de noviembre, de campos de golf, de aquellas que se planteen sin tal tipo de oferta.
- d. Estableciendo como deseable para éstas últimas, previa las modificaciones legales que correspondan, la posibilidad de vinculación temporal de los terrenos a dicha actividad así como la de establecer éste tipo de vinculación, en las condiciones que al efecto se establezca, en terrenos vinculados al uso de vivienda unifamiliar aislada.





9 Respecto del sistema de equipamiento cultural, el PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

- a. La construcción del Palacio de Congresos, Auditorio y Centro Cultural de Santa Eulalia
- b. La construcción de diversos centros en Sant Miquel, sa Cova des Cuieram, Es Cubells, Sant Josep de sa Talaia, Sant Rafael, Cala d'Hort y Formentera
- c. La adecuación de la antigua Comandancia Militar de Eivissa para ubicar la extensión de la UIB y la biblioteca de cabecera, así como la mejora del sistema insular de bibliotecas públicas.
- d. Los archivos históricos generales y de imagen y sonido de Eivissa y Formentera
- e. Las actuaciones en los museos de Puig des Molins, Puget y Etnológico de Santa Eulària des Riu
- f. Los museos marítimo de Sant Antoni de Portmany y el arqueológico, etnológico, marítimo y de la sal de Formentera
- g. El Museo de Arte Contemporáneo y el Centro de interpretación de la Cùria en Eivissa
- h. Diversas actuaciones en la isla de Formentera.

10 Por último, respecto del sistema de equipamiento juvenil el PTI asume las previsiones de futuras actuaciones consistentes en la creación de una red de centros juveniles y una red de albergues juveniles; la mejora de las instalaciones de Cala Jondal y la construcción de un albergue juvenil en Sant Josep

26 Planeamiento y desarrollo sostenible

1 Con carácter general el PTI establece:

- a. El objetivo general de incorporación de la Agenda Local 21 en las administraciones públicas territoriales y de sistemas de gestión de calidad ambiental en las empresas.
- b. Que, previo su desarrollo reglamentario, los instrumentos de desarrollo deberán contener la valoración de los recursos naturales afectados por sus determinaciones en los términos que el artículo 86 de las Directrices de Ordenación Territorial señala.

2 El PTI determina las condiciones básicas de aplicación en la formulación de los instrumentos de planeamiento general en orden a garantizar la consecución de un desarrollo sostenible señalando:

2.1 Los objetivos fundamentales a considerar determinando como tales:

- a. La protección de los valores ambientales y paisajísticos de las áreas sustraídas del desarrollo urbano y la protección y revalorización del patrimonio urbano y arquitectónico, fomentando su reutilización y recuperación.
- b. El fomento del desarrollo económico y turístico sostenible, facilitando el acceso a la vivienda y la integración social y solucionando las carencias de infraestructuras y equipamientos.

2.2 Los criterios de aplicación para la distribución territorial de los usos y actividades determinando que:

- a. La ubicación de los crecimientos se vincule a los asentamientos consolidados promoviendo la utilización de suelos degradados o residuales frente a la ocupación de los no transformados.
- b. La localización de las actividades generadoras de empleo y de las zonas de residencia tengan en cuenta la reducción de la movilidad y fomenten los desplazamientos peatonales y el transporte público.
- c. Se promueva la gestión adecuada de los recursos naturales y energéticos, fomentando la utilización de energías renovables, protegiendo e incrementando la proporción de ecosistemas naturales y artificiales en los núcleos urbanos e implantando sistemas de tratamiento y reciclado de los residuos.
- d. Se defina previniendo y reduciendo la contaminación acústica.





e. Se defina estableciendo medidas encaminadas a la reducción de la contaminación lumínica, estableciéndose por el PTI regulación transitoria hasta el desarrollo de la Ley sobre protección del medio nocturno, actualmente en tramitación en el Parlament de les Illes Balears

2.3 Los criterios de aplicación para la ubicación de los crecimientos y su ordenación, determinando se efectúen:

a. Teniendo en cuenta las características de los terrenos, los procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental, el impacto de la urbanización y las infraestructuras sobre los recursos no renovables y el paisaje, la capacidad de los sistemas para solventar las demandas de equipamientos y servicios y la existencia de variedad en la accesibilidad.

b. Garantizando la adaptación armónica del desarrollo urbanístico a los valores preexistentes, su adecuada orientación y que la transformación se efectúe con el mínimo impacto medioambiental posible.

c. Definiendo una red viaria adecuada, que mejore las características del viario rodado y peatonal y estableciendo el sistema de zonas verdes públicas integrando los elementos preexistentes, definiendo la vegetación adecuada, manteniendo la porosidad natural del terreno y fomentando la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.

d. Definiendo los sistemas de infraestructuras para reducir las pérdidas de transporte y distribución y posibilitando sistemas integrales de aprovechamiento y ahorro.

e. Fomentando la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos, apoyando sistemas de alumbrado que reduzcan la contaminación lumínica y fomenten el ahorro energético y posibilitando la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental.

2.4. Los criterios de aplicación para la regulación de los usos y actividades:

a. Regulando la ejecución de las obras de urbanización y edificación de forma que contemplen la totalidad de acciones sobre el medio que conllevan

b. Exigiendo la adaptación de los edificios a las condiciones climáticas y en orden a la moderación de la demanda energética.

c. Potenciando la reducción de los consumos energéticos, el fomento de las energías renovables y el ahorro y reutilización de agua.

d. Fomentando la correcta gestión del alumbrado público y del alumbrado ornamental.

27 Protección del patrimonio histórico artístico y arquitectónico

1 Respecto de la protección, conservación y valoración del Patrimonio Histórico Artístico y Arquitectónico, el Plan:

1.1 Establece los criterios generales para las actuaciones de las diversas administraciones públicas con incidencia en la materia e impulsa la formulación, por parte del Consell Insular d' Eivissa i Formentera y de los diversos Ayuntamientos de las islas, de los instrumentos contemplados en la vigente legislación de Patrimonio y de cultura popular: Catálogo Insular de Patrimonio, Registro Insular de Bienes de Interés Cultural, Inventario del Patrimonio Etnológico, Catálogos de Patrimonio Municipales y Planes Especiales de Protección de las parroquias.

1.2 Determina la necesidad de delimitación por el planeamiento de las zonas y elementos de mayor interés patrimonial, etnológico y ambiental.

1.3 Establece las características generales de los Catálogos, definiendo su documentación mínima, grados de protección a considerar y actuaciones factibles para cada uno de ellos, determinando:

a. La asignación de los elementos catalogados a alguno de los siguientes tipos: Yacimientos arqueológicos o paleontológicos; Arquitectura religiosa; Escultura monumental religiosa y heráldica; Arquitectura civil; Arquitectura militar; Bienes etnológicos; Bienes integrantes del





patrimonio histórico-industrial y Bienes de Interés Paisajístico-Ambiental.

b. Definición, para cada elemento, de su correspondiente grado de protección, de entre los 5 que el PTI define.

c. Elaboración de una ficha individualizada para cada elemento en que se contenga su identificación espacial y descripción y características de la protección otorgada al elemento.

d. Determinación para cada elemento de las actuaciones factibles en el mismo de entre las 7 que el PTI tipifica: Restauración, Conservación, Consolidación, Rehabilitación, Reestructuración, Reconstrucción y Obra nueva.

1.4 Determina la obligatoria ubicación en la documentación gráfica de los instrumentos de planeamiento de los elementos catalogados y de los demás bienes integrantes del patrimonio, estableciendo la necesidad de elaborar una Instrucción Técnica en que se defina la ubicación y características de los elementos patrimoniales y que sustituirá a la definición gráfica indicativa de emplazamiento que se contiene en el plano 3 del PTI.

1.5 Establece la obligatoria inclusión en los catálogos de los instrumentos de planeamiento general de las edificaciones y elementos etnológicos ubicados en el medio rural del término municipal de que se trate, definiendo respecto de los mismos su grado de protección y determinando las actuaciones factibles en los mismos.

28 Áreas de reconversión territorial

1 A efectos de la delimitación de las Áreas de Reconversión Territorial que han de ser objeto de ordenación por los instrumentos de reconversión: Planes de Reconversión Territorial y Proyectos de Mejora Territorial, el PTI, de acuerdo con el criterio de las Directrices de Ordenación Territorial y en sintonía con la regulación general de la reconversión, actualmente en fase de desarrollo reglamentario, contiene el señalamiento de dichas zonas, correspondiendo a los instrumentos de la reconversión y, en su caso, a los de planeamiento general, la delimitación concreta de los ámbitos.

2 En aplicación de lo anterior el PTI:

a. Señala los ámbitos genéricos de las Áreas de Reconversión Territorial que define directamente, que habrán de ser delimitados y precisados por los correspondientes instrumentos de desarrollo.

b. Establece la posibilidad de definición por los instrumentos de planeamiento general de nuevos ámbitos sujetos a tales operaciones.

3 El Plan señala directamente como Áreas de Reconversión Territorial:

a. Las áreas intermunicipales constituidas por los asentamientos ubicados en zonas contiguas de los municipios de Eivissa, Sant Josep, Sant Antoni y Santa Eulària, a fin de formular y ejecutar instrumentos de reconversión para establecimiento de su ordenación unitaria con especial incidencia, en cumplimiento de lo señalado por el artículo 50 de las Directrices de Ordenación Territorial, en la ordenación de los equipamientos.

b. Las zonas turísticas definidas como de reconversión preferente por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística a fin de formular y ejecutar instrumentos de reconversión para las operaciones que en dicho Plan Director Sectorial se contemplan.

c. La totalidad del suelo rústico de ambas islas a fin de formular y ejecutar instrumentos de reconversión que tendrán por objetivo básico y respecto de las edificaciones e instalaciones existentes en tal clase de suelo, la disminución de su impacto visual y ambiental mediante la adopción de las medidas correctoras adecuada y su adecuación, en la medida de lo posible y en función de su grado de perceptibilidad, a las condiciones de integración definidas por el PTI para las edificaciones en dicha clase de suelo.



29 Criterios de aplicación a los Planes Directores Sectoriales competencia del Consell Insular

1 El PTI establece los criterios de aplicación en la formulación de los Planes Directores Sectoriales que, en aplicación de lo señalado en el artículo 1 de la Ley 2/2001, de 7 de marzo, de atribución de competencias a los Consells Insulars en materia de ordenación del territorio, compete a dichos órganos:

- a. Plan Director Sectorial de canteras
- b. Plan Director Sectorial de residuos sólidos no peligrosos
- c. Plan Director Sectorial de ordenación de la oferta turística
- d. Plan Director Sectorial de equipamientos comerciales
- e. Plan Director Sectorial de campos de golf
- f. El resto de Planes Directores Sectoriales previstos en leyes atributivas de competencias, que a la fecha de redacción del PTI se concreta en el Plan Director Sectorial de carreteras atribuido por la Ley 16/2001, de 14 de diciembre, de atribución de competencias a los Consells Insulars en materia de carreteras y caminos.

2 La definición de criterios se efectúa con un grado de profundidad similar al de los criterios en base a los que se han redactado los Planes Directores Sectoriales ya vigentes y respetando el orden decreciente en cuanto a la precisión de las determinaciones que la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial establece y se determina:

- a. Por remisión directa a los criterios establecidos por el PTI respecto del sistema de infraestructuras o equipamientos de que se trate.
- b. Definiendo específicamente los que resultan de aplicación según el objeto de que se trate, determinándose:

2.1 Respecto del Plan de Ordenación de la Oferta Turística:

2.1.1 Que su revisión deberá:

- a. Enmarcarse en el proceso general de la reconversión de la oferta turística, incorporando las aportaciones que de los planes y programas relacionados se deriven y vinculando a la misma las actuaciones urbanísticas
- b. Adaptar la regulación de las características de la oferta de alojamiento de los requisitos de los equipamiento, infraestructuras y servicios a las características específicas de cada zona turística.
- c. Determinar las zonas sometidas a reconversión preferente y definir actuaciones para el aumento de la calidad de la oferta y programas de modernización permanente de los establecimientos turísticos.
- d. Desarrollar los criterios que el PTI establece respecto de la oferta de alojamiento turístico en suelo rústico.
- e. Fomentar la mejora de la calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios promoviendo acciones que resuelvan sus déficits estructurales,
- f. Incentivar la sensibilización medioambiental del sector turístico en general mediante el fomento de la implantación de sistemas de gestión ambiental.

2.1.2 Las siguientes medidas de aplicación directa:

- a. Reducción del ámbito de las zonas turísticas.
- b. Consideración como zona apta para hoteles de ciudad de los ámbitos que las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general definan, considerándose hasta tanto como tales los ordenados por el planeamiento vigente con tipología plurifamiliar continua entre medianeras o aislada, determinándose la necesidad de informe previo orientado a evitar afección negativa a los usos residenciales.



- c. Consideración como núcleo antiguo de los ámbitos que las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general definan, considerándose hasta tanto como tales los ordenados por el planeamiento vigente con tipología continua.
- d. Eliminación, en las zonas aptas para hoteles de ciudad, de la incompatibilidad de los usos de alojamiento turístico y residenciales.
- e. Fijación en 90 m2 construidos del tamaño mínimo de vivienda autorizable en zona turística del Plan de Ordenación de la Oferta Turística.
- f. Regulación de la reconversión a usos residenciales de los establecimientos de alojamiento turístico obsoletos estableciendo un número máximo de viviendas resultantes inferior a 1/3 del número de plazas del establecimiento y una superficie mínima construida de 90 m2, determinándose la necesidad de informe previo orientado a evitar afección negativa a la actividad de la zona turística.

2.1.3 Las siguientes determinaciones de aplicación a los instrumentos de planeamiento general:

- a. Ajuste de la ordenación a los criterios que en las Normas 33, 34, 67, 68, 69 y concordantes se definen
- b. Previsión de la protección de las playas y sistemas dunares, eliminando la posibilidad de vertidos y ordenando las zonas colindantes con las playas y sus accesos, previendo las correspondientes zonas de aparcamiento y servicios.
- c. Promoción de actuaciones encaminadas a la mejora del medio urbano de las zonas turísticas, estableciendo pautas para la ordenación de su entorno, incorporando a la ordenación los elementos naturales que persistan y definiendo las características de la urbanización y el mobiliario urbano bajo criterios de recualificación y diferenciación de las zonas.

2.1.4 Que la acción del Consell Insular d' Eivissa i Formentera de dirigirá a promover la desestacionalización de la oferta turística mediante el fomento de las actividades relacionadas con el turismo náutico, la oferta de golf, el turismo cultural y de congresos, el senderismo y bicicleta de montaña y el turismo relacionado con las actividades subacuáticas, promoviendo a éste último efecto la declaración como Reserva marina de los islotes mas adecuados para el ejercicio de éste tipo de actividades.

2.2 Respecto del Plan Director Sectorial de Residuos no peligrosos que:

- a. Deberá definir la localización y las características de las zonas de almacenaje, tratamiento y deposito de los mismos.
- b. Se orientará a la reducción del volumen de residuos producidos y al aumento de su aprovechamiento mediante el fomento de la recogida selectiva en origen.
- c. Incrementará los porcentajes de reciclaje, reutilización y recuperación de residuos.
- d. Optimizará los métodos de tratamiento, valorización energética y vertido según criterios económicos, sociales y ambientales.
- e. En base al análisis de la vulnerabilidad de los terrenos definirá normas tendentes a evitar procesos de degradación.
- f. Establecerá las medidas correctoras y los programas de inversión necesarios para recuperar los suelos contaminados de todo tipo.

30 Ejecución y gestión del Plan Territorial

El Plan define como principios generales para la gestión y ejecución de su determinaciones los de coordinación entre todas las administraciones afectadas y participación pública en la medida más amplia posible y establece la posibilidad de crear por el Consell Insular órganos técnicos de asesoramiento, seguimiento y gestión.

31 Otras disposiciones





1 El PTI establece en sus disposiciones adicionales:

- a. Las determinaciones relativas al contenido de las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general
- b. Las determinaciones relativas al cumplimiento de lo dispuesto por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas y en el Reglamento de la misma aprobado por el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, habiéndose grafiado en planos, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 210.4.a de éste último, los deslindes del dominio público marítimo terrestre y los límites de la servidumbre de protección.
- c. Las determinaciones relativas al cumplimiento de la legislación aeroportuaria resultante del Decreto de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa y Plan Director del mismo.
- d. Las determinaciones relativas al cumplimiento de la normativa de régimen hidráulico especialmente en lo que a las zonas de riesgo de inundación y de contaminación de acuíferos se refiere
- e. El régimen aplicable a las actuaciones en suelo rústico relacionadas con los usos contemplados con el número de orden XLIII.07 y CNAE93 92.341 en el Anexo I del Decreto 19/96, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.
- f. Los plazos para la formulación de las adaptaciones a las determinaciones del Plan de los instrumentos de planeamiento general municipal, contemplándose la posibilidad de formulación de dicha adaptación, dado lo perentorio de los plazos y la ausencia de infraestructura de gestión municipal e incluso en el caso de planes generales adaptados a la legislación posterior e la Ley del Suelo de 1956, mediante la figura de las Normas Subsidiarias.
- g. Facultar a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico para la elaboración y aprobación de Instrucciones Técnicas.
- h. El régimen aplicable a los tendidos aéreos ubicados en SRP autorizados y no ejecutados, así como a las licencias de obras para viviendas en suelo rústico otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística y no finalizadas.
- j. La creación de una base de datos geográfica relativa a los expedientes tramitados en suelo rústico.
- l. Las disposiciones relativas a los expedientes de autorización afectados por la disposición transitoria de la Ley 9/1999.
- m. La regulación de los usos de vivienda unifamiliar aislada en los terrenos excluidos del Parque Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia por la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre de medidas tributarias y administrativas.
- n. La modificación del artículo 19 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística a fin de regular mas adecuadamente la oferta que en el mismo se contempla.
- ñ. La previsión de un sistema de permuta para compensar la ausencia de posibilidades edificatorias de las fincas existentes que queden totalmente incluidas en zona 1.
- o. La regulación aplicable a los terrenos incluidos en la propuesta de delimitación de LICS y ZEPAS.
- p. La amplitud de las APT de carreteras.
- q. La regulación específica de las fincas ubicadas en SRC-F resultantes de la agrupación de colindantes a fin de primar dicha agrupación.
- r. La regulación de las fincas conformadas por distintas suertes

2 El PTI establece en sus disposiciones transitorias:

- a. El régimen transitorio de aplicación hasta la aprobación de las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general.
- b. El régimen aplicable al planeamiento general en tramitación.
- c. La obligatoria aplicación por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico de las determinaciones relativas a condiciones de la edificación, posición e implantación de las edificaciones y dotación de servicios en suelo rústico que resulten de la normativa aplicable.





- d. La regulación transitoria de la oferta turística en suelo rústico
- e. El régimen de las parcelas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor del PTI y, específicamente, de las afectadas por lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo a las Islas Baleares.

32 Los Anejos del PTI

1 Los anejos del PTI son:

Anejo I. Suelos urbanos y urbanizables afectados por determinaciones específicas del PTI

Anejo II. Instrucciones técnicas

Anejo III. Programas de intervención

Anejo IV. Inventario de Casas Payesas en los municipios de Sant Antoni y Sant Joan

2 El Anejo I relativo a los suelos urbanos y urbanizables afectados por determinaciones específicas del PTI, establece la regulación específica de:

- a. Los terrenos afectados por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern de les Illes Balears en fecha 07.04.2000 y por las Normas Territoriales Cautelares definitivamente aprobadas por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera en fechas 27.10.2000 y 20.01.2003, tal y como resultaron identificados por el Estudio Complementario para la redacción del PTI redactado con posterioridad a la tramitación del Avance
- b. Los terrenos cuya clasificación como suelo urbanizable el PTI mantiene por aplicación de lo señalado en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears, y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas
- c. Los terrenos incluidos en el ámbito del sector 23. Industrial de Sant Antoni al haberse considerado, como consecuencia de las alegaciones presentadas que, por su ubicación, resulta precisa la determinación de condiciones específicas para su desarrollo.

2.1 La relación de terrenos afectados por Norma Territorial Cautelar que el antes citado estudio señalaba era:

a. Afectados por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada en fecha 07.04.2000 los sectores de suelo urbanizable de Allá Dins, Benirrás y Na Xamena en el término municipal de Sant Joan de Labritja.

b. Afectados por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada en fecha 27.10.2000 los siguientes sectores:

Término municipal de Eivissa: Polígono 7.8, Sector 12 del suelo urbanizable programado y Áreas A-1, A-3 y A-4 del suelo urbanizable no programado.

Término municipal de Sant Josep de Sa Talaia: Sectores de suelo urbanizable 1.11, 1.14, 1.18, 1.23, 1.24, 4.2, 4.5.A, 4.14, 4.16, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24-A, 4.33, 5.5 y 6.1.

Término municipal de Sant Antoni de Portmany: Sector S.10 del suelo urbanizable programado y sectores S-6, S-8, S-9, S-15 y S-29 del suelo urbanizable no programado.

Término municipal de Santa Eularia des Riu: Sectores de suelo urbanizable de Es Pouet, Roca Llista, Calas del Sur, Sol den Serrá, S'Argamassa, Cala Llenya y Es Figueral.

c. Afectados por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada en fecha 20.01.2003 los terrenos incluidos en los siguientes ámbitos de planeamiento:

Término municipal de Eivissa: Terrenos incluidos en las unidades de actuación en suelo urbano UA-8, UA-12 y UA-13

Término municipal de Sant Josep de sa Talaia: Terrenos incluidos en los ámbitos de suelo urbano SU.3-4 en Es Cubells, AA-4.5, AA 4.9 y 3.2 Sa Caixota.

Término municipal de Santa Eularia des Riu: Terrenos delimitados por el PDSU como suelo urbano en Cala Pada, Ca na Martina-Punta Arabí-es Canar y Cala Llenya.

2.2 Respecto de cada uno de los ámbitos antes identificados el estudio realizaba un análisis





pormenorizado que finalizaba con unas conclusiones respecto de su adecuación al modelo territorial y unas propuestas de actuación que, en resumen y de forma individualizada para cada término municipal, proponían:

2.2.1 Término municipal de Eivissa:

- a. UA-8 y UA-12: Asunción de las determinaciones de la Revisión del PGOU calificando los terrenos como ELP dentro del parque de es Pratet de Vila
- b. UA-13: Delimitación previa del ámbito del BIC y asunción de las determinaciones de la Revisión del PGOU calificando los terrenos como dotacionales.
- c. Polígono 7.8: Mantenimiento de las determinaciones del planeamiento.
- d. Sector 12: Reclasificación como suelo urbanizable no programado
- e. Áreas A-1, A-3 y A-4 del suelo urbanizable no programado: Mantenimiento de la clasificación y recalificación de acuerdo a las determinaciones del PTI.

2.2.2 Término municipal de Sant Josep de sa Talaia:

- a. Sectores 1.14, 1.23, 1.24 y ámbito de suelo urbano 3.2 Sa Caixota: Mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente
- b. Sectores 1.11, 4.16, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24-A, 4.33: Reclasificación como suelo urbanizable no programado.
- c. Ámbito de suelo urbano SU-3.4 de Es Cubells y Sectores 1.18, 4.2, 4.5-A: Reclasificación como suelo rústico, considerándose el sector 4.14 ya reclasificado como tal por la DA12 de las Directrices de Ordenación Territorial.
- d. Sectores 5.5, 6.1: Mantenimiento de la clasificación y recalificación de acuerdo a las determinaciones del PTI.
- e. Ámbitos de suelo urbano AA-4.5, AA-4.9: Redelimitación del ámbito del suelo urbano según propuesta gráfica y reclasificación del resto como suelo rústico

2.2.3 Término municipal de Sant Antoni de Portmany:

- a. Sector S.10 del suelo urbanizable programado y sector S-8 del suelo urbanizable no programado: Mantenimiento de las determinaciones del planeamiento vigente
- b. Sectores S-9, S-15 y S-29 del suelo urbanizable no programado: Mantenimiento de la clasificación y recalificación de acuerdo a las determinaciones del PTI.
- c. Sector S-6 del suelo urbanizable no programado: Reclasificación como suelo rústico

2.2.4 Término municipal de Sant Joan de Labritja:

- a. Sectores de Allá Dins y Benirrás: Reclasificación de parte de su ámbito como suelo urbano y del resto como suelo rústico.
- b. Sector Na Xamena: Reclasificación como suelo rústico.

2.2.5 Término municipal de Santa Eularia des Riu:

- a. Sectores de suelo urbanizable de Es Pouet, S'Argamassa y Cala Llenya: Mantenimiento de la clasificación y recalificación de acuerdo a las determinaciones del PTI.
- b. Sectores de suelo urbanizable de Calas del Sur y Sòl den Serrá: Reclasificación como suelo rústico o suelo urbanizable no programado.
- c. Sector de suelo urbanizable de Roca Llisa: Reclasificación parcial como suelo rústico
- d. Sector de suelo urbanizable de Es Figueral: Reclasificación parcial del sector como suelo urbanizable no programado y mantenimiento de la clasificación en el resto.
- e. Ámbito de suelo urbano de Cala Llenya: Mantenimiento de la clasificación.
- f. Ámbitos de suelo urbano de Cala Pada y Ca na Martina-Punta Arabí-es Canar: Mantenimiento de la clasificación como urbano pero dentro de la categoría de no consolidado por la urbanización.

2.3 A la vista de lo señalado en los apartados anteriores, se ha procedido a revisar y actualizar desde un punto de vista global y de forma ajustada a los criterios del PTI y a las





determinaciones de la legislación urbanística aplicable, las propuestas antes extractadas, determinándose, para cada ámbito afectado las determinaciones que en el Anejo 1 se especifican.

2.3.1 La revisión efectuada atiende, básicamente, a las siguientes circunstancias y criterios:

a. El criterio señalado por los órganos responsables del PTI de evitar incurrir en supuestos en que resulte probable la existencia de responsabilidad patrimonial de la administración por alteración de las determinaciones del planeamiento estando éste en plazo de ejecución.

b. La desaparición en la legislación urbanística vigente de la clase de suelo urbanizable no programado (en adelante SUNP) –tampoco contemplada en la figura de las NNSS que resulta mayoritaria como instrumento de planeamiento general de los municipios de ambas islas - a la que estudio derivaba la futura clasificación del sector S-12 de Eivissa, de los sectores 1.11, 4.16, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24-A y 4.33 de Sant Josep, y de los sectores de Calas del Sur, Sòl den Serrá y Es Puet de Santa Eulària

c. El mejor conocimiento de las circunstancias específicas concurrentes en cada ámbito afectado que de las distintas fases de participación efectuadas se derivan, y de las que han resultado entre otras: el conocimiento de la compleción de las determinaciones de urbanización del ámbito de Sa Caixota o la situación en plazo de ejecución de los sectores 4.14 (para el que se determinaba su desclasificación); 4.16 (con certificados municipales de finalización de obras de urbanización y licencias de edificación concedidas, para el que se determinaba su reclasificación como SUNP); 4.21 (con Proyecto de Urbanización en ejecución para el que se determinaba su reclasificación como SUNP) 4.23 y 4.24 (en plazo para la ejecución y para los que se determinaba su reclasificación como SUNP), etc.

d. La entrada en vigor de las determinaciones de las NNSS provisionales de Santa Eulària que han reducido los ámbitos y/o establecido una ordenación muy restrictiva respecto de los ámbitos del término municipal afectados por Norma Territorial Cautelar.

e. La posibilidad señalada por los órganos responsables del plan de, previo acuerdo con los promotores, establecer condiciones de ordenación mas restrictivas respecto de ámbitos para los que en principio, y en ausencia de acuerdo, supondrían reducción de aprovechamiento indemnizable: Sector 3.2 Sa Caixota, sector 4.14, sector 4.21 Montecarlos, es Pouet, etc.

f. La posibilidad de reajuste de ámbitos y condiciones de desarrollo que de las leyes 8 y 10/2003 derivan.

h. El criterio señalado por los órganos responsables del PTI de aplicar, respecto de los terrenos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano cuya desclasificación el estudio pretendía, idéntico criterio que el aplicado para el no reconocimiento como urbanos de los terrenos no reconocidos por el planeamiento vigente, es decir, dependiendo tal clasificación de una ordenación pormenorizada de los terrenos que el PTI no puede definir, derivar la definición de tales ámbitos a las adaptaciones al PTI de planeamiento municipal.

i. El criterio señalado por los órganos responsables del PTI de derivar asimismo al planeamiento municipal -previa comprobación de que concurren las circunstancias que en el apartado 6.1.b de la Memoria se señala- la confirmación de la desclasificación de los sectores de suelo urbanizable para los que el PTI propone su reclasificación como suelo rústico en base a los razonamientos que en el apartado 6 de la Memoria se exponen.

j. El criterio señalado por los órganos responsables del PTI de, sin perjuicio de lo señalado en e apartado anterior, mantener las desclasificaciones de suelos urbanizables y ajustar los límites de crecimiento en los estrictos términos que de las disposiciones de las Directrices de Ordenación Territorial derivan.

2.3.2 En aplicación de lo señalado en el apartado anterior y en función de las circunstancias de desarrollo de los ámbitos afectados, se ha articulado una modulación de las medidas de reordenación posibles, que van desde la revisión de la clasificación y determinaciones de la ordenación hasta la mera adaptación a los criterios generales del PTI respecto de la ordenación de los asentamientos y que, en los casos en que en aplicación de los criterios anteriores supone alteración de las condiciones de ordenación, básicamente determina:



- a. El mantenimiento de los parámetros generales con incorporación de medidas adicionales que, en ciertos casos, suponen reducción del número de viviendas factibles, en los supuestos de ordenaciones basadas en tipología de vivienda unifamiliar en parcelas de un mínimo de 1.000 m².
- b. Reducciones en un porcentaje mínimo del 20% del número de viviendas factible en el resto de casos.

2.3.3 Asimismo, se ha definido un régimen transitorio de aplicación hasta la adaptación al PTI del planeamiento general que, con carácter general, permite la continuación de los procesos de desarrollo en los casos de ejecución en plazo de las determinaciones del planeamiento aprobado o de tramitación del mismo no interrumpida por las Directrices de Ordenación Territorial y paraliza tal desarrollo en caso contrario.

El régimen transitorio definido establece una gradación de medidas aplicables -desde la interrupción de los procesos de desarrollo hasta el establecimiento únicamente de medidas de integración paisajística en los casos de ejecución mas avanzada, pasando por la imposición de condiciones transitorias de la edificación- que, en cualquier caso, garantiza resultará factible la efectiva concreción de las determinaciones generales de ordenación que se señala han de establecer para cada ámbito las adaptaciones al PTI del planeamiento general.

2.3.4 Como resultado de lo expuesto, en lo que a los terrenos afectados por Norma Territorial Cautelar de los distintos términos municipales se refiere se establecen las siguientes determinaciones:

2.3.4.1 Término municipal de Eivissa:

Respecto de los suelos urbanos o urbanizables, se mantienen, en general, las conclusiones del estudio, señalando unos criterios generales de ordenación que no interfieren en las determinaciones al respecto definidas por la Revisión del PGOU en trámite, no estableciéndose, por tanto, régimen transitorio de aplicación.

2.3.4.2 Término municipal de Sant Josep de sa Talaia

Respecto de los suelos urbanos:

a. Ámbito de suelo urbano AA 3.2 Sa Caixota: Dado el grado de compleción de su ejecución y en aplicación del criterio señalado en el apartado 2.3.1.e, se establecen una condiciones generales de la ordenación encaminadas a la adecuación de ésta a las características físicas y de entorno de los terrenos, con reducción de la densidad global, y se establece un régimen transitorio de aplicación que, posibilitando la continuación del desarrollo, garantiza resultará posible la efectiva concreción de las condiciones generales señaladas.

b. Ámbito de suelo urbano SU-3.4 de Es Cubells: Gran parte de los terrenos de la zona resultaron reclasificados como suelo rústico protegido por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parque Natural de Cala d'Hort-Cap Llentrisca-Sa Talaia, por lo se remite su ordenación a la normativa de desarrollo de la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, señalándose por el PTI los criterios para la delimitación e incorporación a la ordenación de las zonas de asentamiento consolidado existentes en dicho ámbito, y estableciéndose, dada la necesidad de dicha concreción, régimen transitorio que imposibilita, hasta tanto, cualquier actuación.

c. Ámbito de suelo urbano de las AA-4.5 de Cala Vadella y AA-4.9 de Cala Molí: En aplicación del criterio señalado en el apartado 2.3.1.h, se remite a la adaptación al PTI de las NNSS de Sant Josep el mantenimiento o alteración de su ámbito, con arreglo a las determinaciones pomenorizadas de la ordenación que establezca, estableciéndose hasta tanto régimen transitorio que posibilita, en su caso, actuaciones edificatorias en los suelos consolidados por la urbanización incluidos en la AA-4.5 e impide en la AA-4.9 el desarrollo de la zona calificada por el Plan Parcial de Cala Molí como pendiente de urbanizar.





Respecto de los suelos aptos para urbanizar:

d. Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación, dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define, de los sectores que carecen de Plan Parcial definitivamente aprobado: Sector 1.11; Sector 1.18, Sector 1.24; Sector 4.5 (el ámbito no afectado por APT de costa), estableciéndose régimen transitorio que, dado que dichos sectores computarán a efecto de crecimiento, imposibilita la aprobación del planeamiento parcial hasta la definitiva definición por la adaptación al PTI del planeamiento general de las características de dicho crecimiento

e. Se establece el mantenimiento de su clasificación con definición de condiciones generales para ajuste de la ordenación a criterios generales del PTI y que, en los casos en que el apartado 2.3.1.e se refiere, suponen reducción de aprovechamiento o densidad, para los sectores que, a la vista de la información disponible, se encuentran plenamente en plazo para la ejecución: Sector 1.14, Sector 4.14, Sector 4.16, Sector 4.21, Sectores 4.23-4.24 y 4.33, estableciéndose régimen transitorio de aplicación que, posibilitando la continuación del desarrollo, garantiza resultará posible la efectiva concreción de las condiciones generales señaladas.

f. Se establece el mantenimiento de su clasificación con remisión a la adaptación al PTI del planeamiento general de dicho mantenimiento y, en su caso, reordenación con arreglo a las determinaciones generales del PTI de los sectores en que, a la vista de la información de que se dispone, se ha producido incumplimiento de plazos de ejecución: Sector 4.20 Portmany y Sector 4.22 Punta Grossa, estableciéndose régimen transitorio que, dada la necesidad de tal concreción, imposibilita la tramitación o ejecución de los correspondientes Proyectos de Urbanización.

g. Por último, la ordenación del sector 1.23 se engloba dentro de la general definida para los terrenos a que el apartado 2.2.4 de la Memoria se refiere y que se desarrolla en el apartado 2.4.

2.3.4.3 Término municipal de Sant Antoni de Portmany.

Respecto de los suelos urbanizables, dado que la totalidad de sectores afectados carecen de Plan Parcial definitivamente aprobado, se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define, estableciéndose régimen transitorio que, dado que dichos sectores computarán a efecto de crecimiento, imposibilita la aprobación del planeamiento parcial hasta la definitiva definición por la adaptación al PTI del planeamiento general de las características de dicho crecimiento

2.3.4.4 Término municipal de Sant Joan de Labritja

Respecto de los suelos urbanizables, todos ellos conformando Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés de las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares:

a. Se establece el mantenimiento del ámbito del sector de suelo urbanizable de Benirrás dado el grado de compleción de su desarrollo urbanístico, que deberá ser incorporado por la adaptación al PTI del planeamiento general como área de desarrollo urbano o núcleo rural, estableciéndose, en aplicación del criterio 2.3.1.e, condiciones generales de ordenación que suponen la reducción en un 25 % aproximadamente de los parámetros de la ordenación vigente y estableciéndose régimen transitorio que, posibilitando la continuación del desarrollo, garantiza resultará posible la efectiva concreción de las condiciones generales señaladas.

b. Respecto de los sectores de Na Xamena (que carece de Proyecto de Urbanización aprobado) y Allá Dins (sólo parcialmente desarrollado) se determina que la adaptación al PTI





del planeamiento general -previa verificación, en éste último caso, de que concurren las circunstancias que en el apartado 6.1.b de la Memoria se señalan- deberá incorporar a la ordenación los ámbitos desarrollados, dentro de los genéricos que el PTI define, calificándolos y ordenándolos como núcleo rural en el caso de Na Xamena y adscribiéndolos a área de desarrollo urbano como suelo urbano o calificándolos y ordenándolos como núcleo rural en el caso de Allá Dins, en ambos casos con arreglo, además de a las condiciones generales de ordenación que el PTI establece, a las que con carácter específico define para la zona de es Amunts, estableciéndose hasta tanto régimen transitorio, que, dada la necesidad de tal concreción, imposibilita hasta tanto cualquier actuación.

2.3.4.5 Término municipal de Santa Eularia des Riu

Respecto de los suelos urbanos, se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general su delimitación y ordenación definitivas, adscribiéndolos a Área de Desarrollo Urbano como suelo urbano o calificándolos como núcleo rural, con arreglo, además de a las condiciones generales de ordenación que el PTI establece, a las que con carácter específico define para las zonas turísticas, estableciéndose hasta tanto régimen transitorio que posibilita la continuación de su desarrollo de acuerdo con la delimitación y determinaciones de la ordenación provisional definidas por las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.06.2004.

Respecto de los suelos urbanizables:

a. Respecto de los sectores de suelo urbanizable de Es Figueral, Cala Llenya, S'Argamassa y Roca Llisa, el mantenimiento de su condición de urbanizables, remitiéndose a la adaptación al PTI del planeamiento general su delimitación y ordenación definitivas, adscribiéndolos a Área de Desarrollo Urbano o calificándolos como núcleo rural, con arreglo, además de a las condiciones generales de ordenación que el PTI establece, a las que con carácter específico define para las zonas turísticas, estableciéndose hasta tanto régimen transitorio que posibilita la continuación de su desarrollo de acuerdo con las determinaciones de la ordenación provisional definida por las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.06.2004.

b. Respecto de los sectores de suelo urbanizable de Sòl den Serrá y Calas del Sur, de acuerdo con lo señalado en el apartado 6 de ésta Memoria, se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general -previa comprobación, en su caso, de que concurren las circunstancias que en el apartado 6.1.b de la Memoria se señala- la confirmación de su desclasificación, estableciéndose hasta entonces régimen transitorio que, dada la necesidad de tal concreción, imposibilita actuación urbanizadora alguna .

c. Respecto del sector de suelo urbanizable de es Pouet, en plazo de ejecución de las determinaciones de la ordenación, el mantenimiento de su condición de urbanizable con remisión a la adaptación al PTI del planeamiento general de la adaptación de las condiciones de su ordenación a las generales del plan y a las específicas que para las zonas turísticas determina, definiéndose, en aplicación del criterio 2.3.1.e, la reducción del número de viviendas posibles de 325 a un máximo de 200 y estableciéndose régimen transitorio que, posibilitando la continuación del desarrollo, garantiza resultará posible la efectiva concreción de las condiciones generales señaladas.

2.4 El Anejo I incluye asimismo la regulación específica de:

2.4.1 Los sectores que –con el ámbito que en la documentación gráfica se define - el PTI determina mantienen su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, determinándose:

a. Para los sectores 4.17 y 4.18 de las NNSS de Sant Josep, la remisión a la adaptación al PTI del planeamiento general de la adaptación de las condiciones de su ordenación a las generales del plan y a las específicas que para las zonas turísticas determina, estableciéndose hasta





tanto régimen transitorio que, posibilitando la continuación del desarrollo, supone reajuste de las condiciones de integración.

b. Para los sectores 1.23 y 2.2 de las NNSS de Sant Josep, la remisión a la adaptación al PTI del planeamiento general de la adaptación de las condiciones para su ordenación a las generales del plan y a las específicas que para las zonas turísticas determina, estableciendo hasta tanto régimen transitorio que, posibilitando la continuación del desarrollo:

1 Garantiza el cumplimiento de las limitaciones impuestas por la Disposición adicional 3 de la Ley 17/2001

2 Supone reajuste de las condiciones de integración.

c. Para los sectores 5.5 y 5.7 de las NNSS de Sant Josep, la remisión a la adaptación al PTI del planeamiento general de las condiciones definitivas para su ordenación estableciendo:

1 La obligación de destinar el 50% de su superficie a ELP asignando a tal uso la zona costera y las masas arboladas preexistentes a fin de que se constituyan en piezas articuladoras del tejido urbano

2 La reducción en igual porcentaje del índice global de aprovechamiento que resultaría de la aplicación de los criterios del plan, a fin de evitar que la concentración de edificación que de ello resultara, alterase las características de los tejidos resultantes de la ordenación, desvirtuando la finalidad última que con su mantenimiento se persigue.

estableciéndose hasta tanto régimen transitorio que imposibilita la aprobación del planeamiento parcial.

d. Para el sector 14 del PGOU de Sant Antoni, la remisión a la adaptación al PTI del planeamiento general de las condiciones definitivas para su ordenación estableciendo:

1 La obligación del mantenimiento como ELP de la primera línea costera y del bulevar previsto en el vigente PGOU

2 El mantenimiento de la densidad y tipología edificatoria del entorno, sin necesidad, dado lo específico de su ubicación, de ajustarse a las condiciones generales del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, al resultar éstas disconformes con lo anterior.

3 La integración viaria con el del entorno y su vinculación al desarrollo de un puerto deportivo en la ribera norte de la bahía.

4 La limitación al 50% de la superficie neta destinada a uso lucrativo, sustituyendo por ésta la limitación de obligatorio destino del 50% de su superficie a ELP señalada en el apartado anterior, al considerarse que el resto de condiciones impuestas y, especialmente, su vinculación al desarrollo del puerto deportivo, ya garantizan la caracterización de sus terrenos como pieza articuladora del tejido urbano.

estableciéndose hasta tanto régimen transitorio que imposibilita la aprobación del planeamiento parcial.

2.4.2 El sector 23. Industrial de Sant Antoni para el que se determina la obligatoria contemplación en su ordenación de medidas de protección respecto de los tejidos residenciales del entorno.

3 El Anejo relativo a las Instrucciones Técnicas:

3.1 Establece las definiciones de los conceptos que sobre el territorio, la ordenación, las edificaciones y los cómputos se utilizan normalmente por los instrumentos de ordenación urbanística para la definición de dicha ordenación, a fin de sistematizarlos de forma unificada y estandarizada para la totalidad del territorio de ambas islas.

3.2 Determina los requisitos documentales necesarios para la tramitación de las autorizaciones relativas a actividades en suelo rústico.

4 El Anejo relativo a Programas de Intervención recoge, actualizados, los definidos en la fase de Avance consistentes en:





- Programa 1: Elaboración y desarrollo del Plan Sectorial de Agricultura
- Programa 2: Recuperación de canteras.
- Programa 3: Recuperación del sistema salinar de s' Estany Pudent.
- Programa 4: Recuperación y eliminación de escombros y residuos en cauces torrenciales.
- Programa 5: Plan de soterramiento de los tendidos aéreos existentes en los espacios naturales protegidos
- Programa 6: Eliminación de ruinas y estructuras inconclusas en suelo rústico, especialmente en zonas de alto valor ecológico y paisajístico, parques naturales, AANP y Área Natural de Especial Interés.
- Programa 7: Ordenación de los Usos Recreativos en el Suelo Rústico y señalización de espacios protegidos.
- Programa 8: Elaboración de un catálogo e inventario de árboles singulares de Eivissa y Formentera.
- Programa 9: Delimitación y gestión de los espacios marinos de alto valor ecológico
- Programa 10: Implantación de un Sistema de Información Territorial y Urbanístico.
- Programa 11: Fomento de la rehabilitación y reconversión de la edificación
- Programa 12: Plan especial de caminos públicos de Eivissa y Formentera
- Programa 13: Adecuación de infraestructuras existentes para apertura del servicio de la 2ª vía a Formentera para casos de emergencia
- Programa 14: Construcción del Conservatorio de Música y Danza de Eivissa y Formentera
- Programa 15: Construcción de instalaciones deportivas de ámbito supramunicipal
- Programa 16: Creación de una línea de ayudas para la eliminación de barreras arquitectónicas
- Programa 17: Reordenación de los asentamientos industriales existentes

5 Por último, el Anejo relativo al Inventario de Casas Payesas en los municipios de Sant Antoni y Sant Joan, recoge el listado de tales elementos que, en dichos términos municipales, incluye el Inventario de Casas Payesas que obra en la Consellería de Patrimoni del Consell Insular d' Eivissa i Formentera, resultando los incluidos en la zona de es Amunts sujetos al régimen provisional de protección que en la Norma 43 del PTI se define





NORMAS DE LA ORDENACIÓN





ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

- Norma 1 Ámbito y objeto
- Norma 2 Rango normativo
- Norma 3 Contenido
- Norma 4 Vigencia, revisión y modificación
- Norma 5 Publicidad

TITULO II ÁREAS SUSTRÁIDAS DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

- Norma 6 Delimitación de las categorías de suelo rústico
- Norma 7 Definición de las actividades objeto de regulación
- Norma 8 Clases de actividades
- Norma 9 Régimen de las actividades en las categorías del suelo rústico
- Norma 10 Condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico
- Norma 11 Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico
- Norma 12 Condiciones específicas del uso extractivo
- Norma 13 Edificaciones, instalaciones y viviendas existentes
- Norma 14 Fincas sujetas a distintas calificaciones

CAPITULO II PARCELACIÓN URBANÍSTICA Y REGULACION DE LAS SEGREGACIONES Y DIVISIONES EN SUELO RÚSTICO.

- Norma 15 Prohibición de parcelación urbanística
- Norma 16 Segregaciones y divisiones de fincas en suelo rústico
- Norma 17 Agrupación de la edificación

CAPITULO III INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL

- Norma 18 Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico
- Norma 19 Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico
- Norma 20 Cerramientos de fincas
- Norma 21 Caminos
- Norma 22 Condiciones específicas de las Unidades Paisajísticas

CAPÍTULO IV NÚCLEOS RURALES

- Norma 23 Delimitación
- Norma 24 Ordenación
- Norma 25 Gestión y Conservación

TÍTULO III ÁREAS DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES

- Norma 26 Asignación
- Norma 27 Definición
- Norma 28 Clasificación del suelo urbano
- Norma 29 Grado de consolidación por la urbanización del suelo urbano





- Norma 30 Edificación en suelo urbano con urbanización consolidada
- Norma 31 Edificación en suelo urbano sin urbanización consolidada
- Norma 32 Utilización de sistema individual de evacuación de aguas residuales
- Norma 33 Ordenación del suelo urbano
- Norma 34 Ordenación del suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado
- Norma 35 Edificación en suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado
- Norma 36 Ordenación de terrenos colindantes situados en distintos términos municipales

CAPITULO II DISPOSICIONES SOBRE CRECIMIENTO

- Norma 37 Crecimiento turístico, residencial o mixto
- Norma 38 Ubicación y características del crecimiento residencial, turístico o mixto
- Norma 39 Reservas mínimas para vivienda sujeta a régimen de protección.
- Norma 40 Ubicación y características del suelo industrial y de servicios

TÍTULO IV ORDENACIÓN DE ES AMUNTS DE EIVISSA

- Norma 41 Delimitación y ordenación
- Norma 42 Criterios generales para su ordenación
- Norma 43 Elementos Catalogados
- Norma 44 Régimen de usos en suelo rústico
- Norma 45 Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés
- Norma 46 Ordenación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés
- Norma 47 Crecimiento

TÍTULO V SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO I INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS

- Norma 48 Infraestructuras portuarias e instalaciones marítimas
- Norma 49 Puertos deportivos e instalaciones náuticas
- Norma 50 Infraestructuras aeroportuarias

CAPITULO II INFRAESTRUCTURA VIARIA Y DEL TRANSPORTE TERRESTRE

- Norma 51 Infraestructura viaria
- Norma 52 Infraestructura del transporte

CAPITULO III INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO Y TELECOMUNICACIONES

- Norma 53 Infraestructura de abastecimiento energético
- Norma 54 Infraestructura de telecomunicaciones

CAPITULO IV INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

- Norma 55 Infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento

CAPITULO V INFRAESTRUCTURA PARA LA GESTION DE RESIDUOS

- Norma 56 Infraestructura para la gestión de residuos urbanos.
- Norma 57 Infraestructura para la gestión del resto de residuos

TÍTULO VI SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS





Norma 58 Criterios generales para la implantación de nuevos equipamientos
Norma 59 Equipamiento educativo
Norma 60 Equipamiento sanitario
Norma 61 Equipamiento comercial
Norma 62 Equipamiento social
Norma 63 Equipamiento deportivo
Norma 64 Campos de golf
Norma 65 Equipamiento cultural
Norma 66 Equipamiento juvenil

TÍTULO VII PLANEAMIENTO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Norma 67 Criterios generales
Norma 68 Clasificación y ordenación
Norma 69 Regulación

TÍTULO VIII PATRIMONIO HISTORICO ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

Norma 70 Criterios generales
Norma 71 Protección de conjuntos urbanos
Norma 72 Catálogos
Norma 73 Edificios y elementos etnológicos rurales

TÍTULO IX ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

Norma 74 Definición
Norma 75 Determinaciones
Norma 76 Desarrollo y Ejecución

TÍTULO X CRITERIOS PARA LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES COMPETENCIA DEL CONSELL INSULAR D' EIVISSA I FORMENTERA

Norma 77 Plan Director Sectorial De Canteras
Norma 78 Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las islas de Eivissa y Formentera
Norma 79 Plan Director Sectorial de Campos de Golf
Norma 80 Plan Director Sectorial de Carreteras
Norma 81 Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales
Norma 82 Plan Director Sectorial de Residuos no peligrosos

TÍTULO XI EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PTI

Norma 83 Principios rectores
Norma 84 Formas de gestión
Norma 85 Sistemas de actuación

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional 1
Disposición adicional 2 Cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas
Disposición adicional 3 Cumplimiento de la legislación aeroportuaria
Disposición adicional 4 Cumplimiento de la normativa de régimen hidráulico





- Disposición adicional 5
- Disposición adicional 6
- Disposición adicional 7
- Disposición adicional 8
- Disposición adicional 9 Base de datos de autorizaciones en suelo rústico
- Disposición adicional 10 Solicitudes afectadas por la Disposición transitoria de la Ley 9/1999
- Disposición adicional 11 Régimen de los terrenos excluidos del ámbito del Parque Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia por la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre de medidas tributarias y administrativas:
- Disposición adicional 12 Modificación del artículo 19 del POOT
- Disposición adicional 13 Fincas totalmente inedificables
- Disposición adicional 14 Régimen de los LICs y ZEPAS
- Disposición adicional 15 Amplitud de la APT de carreteras
- Disposición adicional 16 Fincas en SRC-F resultantes de la agrupación de otras
- Disposición adicional 17 Fincas conformadas por distintas suertes

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

- Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación.
- Disposición transitoria 2. Planeamiento en tramitación.
- Disposición transitoria 3. Aplicación por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico de las determinaciones del Plan.
- Disposición transitoria 4. Régimen de las parcelas segregadas

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ANEJO I. SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES AFECTADOS POR DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PTI

ANEJO II. INSTRUCCIONES TÉCNICAS

ANEJO III. PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

ANEJO IV. INVENTARIO DE CASAS PAYESAS EN LOS MUNICIPIOS DE SANT ANTONI Y SANT JOAN.





TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Norma 1 Ámbito y objeto

1 El Plan Territorial Insular de Eivissa i Formentera, en adelante el PTI, en el marco de lo establecido por la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y en desarrollo de lo señalado por la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias, en adelante las Directrices de Ordenación Territorial, es el instrumento general de ordenación del territorio de las islas de Eivissa y Formentera, sus islotes adyacentes y sus aguas interiores.

2 Es objeto general del PTI la definición del modelo territorial promoviendo:

- a. El desarrollo equilibrado de los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.
- b. La utilización sostenible en términos ambientales del suelo y de los recursos naturales y la mejor distribución espacial de los usos y actividades productivas.
- c. La protección de la calidad ambiental, el paisaje, la biodiversidad y el patrimonio histórico y cultural.

3 El PTI define el modelo territorial determinando:

- a. Las dimensiones físicas de los asentamientos.
- b. La distribución espacial de las instalaciones productivas.
- c. Los núcleos de población que, por sus características y posibilidades, deben cumplir una función de impulso del desarrollo socioeconómico de la zona correspondiente.
- d. Las zonas del territorio objeto de especial protección por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera o por la riqueza paisajística o ecológica que en ellas concurre.
- e. Las infraestructuras, las instalaciones, los equipamientos y los servicios de carácter supramunicipal.
- f. El marco de referencia para la coordinación de las diferentes políticas sectoriales de los diversos órganos de la Administración.

4 El PTI define el modelo territorial siguiendo criterios tendentes a la consecución de:

- a. El equilibrio interterritorial.
- b. La coordinación supramunicipal entre los ayuntamientos.
- c. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
- d. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
- e. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de ambas islas de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

5 Específicamente, el PTI:

- a. Contempla la ordenación general de es Amunts de Eivissa en cumplimiento de lo que dispone el artículo 9 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.
- b. Ordena la oferta turística fuera de las áreas reguladas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las islas de Eivissa y Formentera.

Norma 2 Rango normativo

1 Una vez entre en vigor, el PTI formará parte del ordenamiento jurídico como disposición reglamentaria.

2 Las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial prevalecen sobre las del PTI, que deberán ser interpretadas y aplicadas de acuerdo con aquellas.





3 El PTI y los Planes Directores Sectoriales elaborados por el Govern de las Illes Balears tienen el mismo rango y, en caso de conflicto, prevalecerán las determinaciones del Plan que tengan carácter más específico por razón de la materia.

4 Los Planes Directores Sectoriales que elabore y apruebe el Consell Insular d' Eivissa i Formentera deberán ajustarse a las determinaciones del PTI.

5 El PTI vincula a los instrumentos de planeamiento urbanístico general municipal en todos aquellos aspectos de interés supramunicipal que en el mismo se determinan.

Norma 3 Contenido

1 El PTI contiene las determinaciones de ámbito supramunicipal siguientes:

- a. Diagnóstico territorial de las áreas, en especial en lo que se refiere al uso de los recursos naturales, población, planeamiento urbanístico vigente y situación socioeconómica.
- b. Estudio de las posibilidades de desarrollo socioeconómico de las distintas áreas con características homogéneas, con determinación de objetivos.
- c. Establecimiento de techos máximos de crecimiento para cada uso y distribución espacial.
- d. Señalamiento de los espacios naturales o de las áreas de protección de construcciones o de lugares de interés histórico artístico con indicación de las medidas protectoras a adoptar.
- e. Definición de los suelos de uso agrícola o forestal de especial interés.
- f. Fijación de los criterios específicos para la redacción de los Planes Directores Sectoriales que corresponda aprobar al Consell Insular d' Eivissa i Formentera.
- g. Ubicación de los equipamientos de carácter supramunicipal.
- h. Ubicación y características de las grandes infraestructuras, con especial atención a las que se hayan de crear o modificar para potenciar el desarrollo socioeconómico.
- i. Indicación de los servicios que se hayan de crear o que se puedan crear para la utilización común de los municipios.
- j. Pautas para evitar desequilibrios funcionales en zonas colindantes de diferentes municipios.
- k. Medidas de soporte para incentivar actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos fijados en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTI.
- l. Criterios básicos relativos al uso sostenible de los recursos naturales.
- m. Fijación de condiciones de integración paisajística y ambiental en torno a los principales recorridos, los núcleos tradicionales y las parroquias.

2 Lo anterior se concreta, siguiendo lo señalado en las Directrices de Ordenación Territorial en:

- a. El reconocimiento de las islas de Eivissa y Formentera como área homogénea de carácter supramunicipal, considerando el ámbito de es Amunts d'Eivissa con sus características propias y difiriendo al planeamiento municipal de Formentera la regulación de los elementos respecto de los cuales no se considera necesario un tratamiento común en los dos territorios insulares.
- b. La definición y regulación de las áreas de desarrollo urbano.
- c. La definición y regulación de las áreas sustraídas al desarrollo urbano.
- d. La definición y regulación del sistema de infraestructuras y equipamientos.

3 El contenido documental del PTI está formado por:

3.1 La Memoria.

3.2 La documentación gráfica a escala 1:25.000:

Plano 1: Categorías del Suelo Rústico

Plano 2: Areas de desarrollo urbano, infraestructuras y equipamientos

Plano 3: Áreas de Prevención de Riesgos, Bienes de Interés Cultural, LICs y ZEPAS

3.3 Las Normas de Ordenación.

3.4 Los Anejos:

Anejo I. Suelos urbanos y urbanizables afectados por determinaciones específicas del PTI





Anejo II. Instrucciones técnicas

Anejo III. Programas de intervención

Anejo IV. Inventario de Casas Payesas en los municipios de Sant Antoni y Sant Joan

Norma 4 Vigencia, revisión y modificación

1 El PTI entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y del texto íntegro de las presente normas en el *Bulletí Oficial de les Illes Balears* y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su sustitución, modificación o revisión. Todo ello sin perjuicio de la aplicación, desde su aprobación inicial, de las determinaciones que el Plan establece.

2 Procederá la revisión del PTI cuando:

- a. La entrada en vigor de nuevas leyes o normas de rango jerárquico superior o la modificación de las ya existentes la impongan.
- b. La evolución socioeconómica y territorial o hechos nuevos que afecten sustancialmente a los objetivos y elementos fundamentales del PTI la aconsejen o hagan procedente.
- c. Hayan transcurrido diez años desde su aprobación definitiva.

3 La aprobación definitiva del PTI lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, instalaciones y servicios que haya previsto de manera concreta, a los efectos establecidos en la legislación de expropiación forzosa.

Norma 5 Publicidad

1 El PTI es público y cualquier persona o entidad tiene derecho a consultarlo y a obtener información escrita del mismo sin necesidad de acreditar un interés determinado.

2 El Consell Insular d' Eivissa i Formentera deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar el ejercicio del citado derecho, sin más limitaciones que las que puedan derivarse de la legislación vigente.

TITULO II ÁREAS SUSTRÁIDAS DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Norma 6 Delimitación de categorías y zonas de suelo rústico

1 La delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, según la relación que las Directrices de Ordenación Territorial establecen, se define en la documentación gráfica del PTI, distinguiéndose, dentro del suelo rústico de régimen general, el suelo Forestal SRG-F del resto de suelo rústico de régimen general SRC-SRG, teniendo la totalidad de éste último, a los efectos que en la Norma 9 se determinan, la consideración de Áreas de Interés Agrario SRC-AIA

2 Las categorías de suelo rústico definidas por el PTI son, por tanto, las siguientes:

2.1 Suelo Rústico Protegido:

- a. Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección SRP-AANP
- b. Áreas Naturales de Especial Interés SRP-ANEI
- c. Áreas Rurales de Interés Paisajístico SRP-ARIP
- d. Áreas de Prevención de Riesgos SRP-APR
- e. Áreas de Protección Territorial SRP-APT

2.2 Suelo Rústico Común:

- a. Suelo Rústico Forestal SRC-F





b. Áreas de Transición SRC-AT

c. Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG, la totalidad del cual tendrá la consideración de SRC-AIA

3 Además de las anteriores y a efectos de la definición de medidas de protección paisajística, el PTI define las siguientes zonas:

a. Zona 1, que abarca la mitad superior relativa, respecto de los terrenos que las rodean, de las elevaciones más significativas de la isla de Eivissa y los terrenos, adyacentes a las anteriores o con significación independiente, con pendiente mayor del 40%

b. Zona 2, que incluye las estribaciones de las anteriores; resto de elevaciones preeminentes de la isla de Eivissa no incluidas en zona 1 y los terrenos, adyacentes a las anteriores o con significación independiente, con pendiente comprendida entre el 20 y el 40 %.

c. Zona 3, que recoge la delimitación de los terrenos de la isla de Formentera ubicados en la zona de la pujada a la Mola para los que las NNSS vigentes establecen un régimen específico de protección

d. Zona 4 que abarca los terrenos de la tanca de Allá Dins en el entorno del cap de Barberia en la isla de Formentera

4 Los instrumentos de planeamiento general ajustarán los límites de dichas categorías y zonas a escala más precisa, corrigiendo, en su caso, los errores de asignación que se detecten y referenciándolas a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno, resultando de aplicación las siguientes reglas:

a. La delimitación del SRP-AANP correspondiente a la zona de savinar tendrá carácter transitorio hasta tanto dichas zonas no resulten concretamente definidas, en cuyo momento la delimitación del citado SRP-AANP se adecuará a lo que de dicha definición resulte .

b. La delimitación del SRC-F se referirá a las características de los terrenos tal y como constan en el vuelo del año 2002 en base al que se ha elaborado la cartografía del PTI, sin que la alteración sobrevenida de tales características -que obligará a prever los correspondientes planes de regeneración- pueda suponer su exclusión de dicha categoría.

Norma 7 Definición de las actividades objeto de regulación

En desarrollo de lo señalado en el Anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial, el PTI establece la siguiente definición de las actividades en suelo rústico que son objeto de regulación:

1 Sector primario

1.1 Actividades extensivas: Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío y destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Comprende:

a. La caza practicada conforme a su reglamentación, nacional o autonómica.

b. Recolección manual de especies silvestres de plantas aromáticas y/o medicinales, hongos, etc., sin comprometer las tasas de renovación y excepto las especies que figuren en catálogos de protección estatales, autonómicos o en directivas europeas, resultando específicamente prohibida la posibilidad de captura o recogida de las especies citadas en el anexo IV de la Directiva Hábitats .

c. Ganadería extensiva con aprovechamiento de los recursos de pastizales por el ganado en régimen extensivo, sin sobrepasar la capacidad ganadera del territorio.

d. Agricultura extensiva: Además del laboreo y otras prácticas de cultivo, esta actividad incluye la construcción de los edificios ligados a la explotación.

e. Explotación forestal tradicional: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para estas actividades.





- f. Apicultura: Ubicación de colmenas fijas o móviles para la obtención de productos y subproductos apícolas.
- g. Repoblación forestal (bosque productor): Repoblación forestal con las especies propias de la vegetación insular más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de producción sostenible.
- h. Otras: Cualquier otra actividad agraria no contemplada entre las anteriores y siempre que sea en régimen extensivo.
- 1.2 Actividades intensivas: Son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por la utilización de técnicas intensivas más agresivas con el entorno y con fines netamente productivos, pudiendo la Conselleria de Agricultura establecer los criterios para determinar en cada caso el régimen correspondiente. Comprende:
- a. Huertos de autoconsumo: Instalaciones sin construcción para la actividad hortícola con finalidad de autoconsumo u ocio.
- b. Agricultura intensiva: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como los edificios ligados a la explotación agraria excepto invernaderos.
- c. Invernaderos: Instalaciones fijas bajo cubierta de vidrio o plástico para cultivo forzado.
- d. Explotación ganadera: Edificaciones e instalaciones para la cría de ganado en cautividad. Incluye los edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación así como los necesarios para otros servicios de la misma.
- e. Piscicultura: Edificaciones e instalaciones para la actividad piscícola.
- f. Otras: Cualquier otra actividad agraria (agrícola, ganadera o forestal) que no esté contemplada en las anteriores y siempre que sea en régimen intensivo
- 1.3 Actividades complementarias: Serán consideradas como tales el hotel rural; el agroturismo; la producción, degustación y venta de productos y artículos agrarios y ganaderos tradicionales, plantas, artesanía, etc., y resto de las contempladas en el apartado B3 del Anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial. Comprende:
- a. Granjas cinegéticas: Edificios e instalaciones destinados a la cría de especies cinegéticas orientadas a la repoblación de cotos de caza.
- b. Otras: Actividades generadoras de rentas complementarias para las explotaciones agrarias que sean compatibles con la conservación y protección del suelo rústico.

2 Sector secundario

2.1 Industria de transformación agraria: Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

2.2 Industria en general: Incluye todas las actividades industriales no incluidas en el apartado anterior.

3 Equipamientos

3.1 Equipamientos sin construcción: Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias. Comprende:

a. Recreo concentrado: Adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas concentradas de distinto tipo, dotándolo con equipos de pequeña entidad: mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras etc., con alguna edificación desmontable de pequeña entidad para el servicio de la zona.

b. Actividades náuticas: Incluye no solo la práctica de estas actividades, sino también el necesario acondicionamiento de terrenos anejos en la ribera. Incluye la ubicación de varaderos, embarcaderos y anclajes, y actividades de temporada ligada a la playa, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral. Se excluyen de la regulación las actividades sujetas a concesión de la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

c. Otras: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores. Incluye





el senderismo y la práctica de bicicleta de montaña en caminos rurales existentes.

3.2 Resto de equipamientos: Consiste en la transformación del espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, comerciales, educacionales, socioasistenciales y de turismo, que por sus necesidades de localización deban situarse en el suelo rústico. Incluye:

a. Campos de Golf: Instalaciones necesarias para la práctica de este deporte.

b. Camping: Instalaciones fijas con dotaciones y servicios variables en función de su categoría, que exigen una fuerte adaptación y alteración directa del medio y suponen presión sobre su entorno.

c. Circuitos deportivos para la práctica de motocross, trial etc. sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento. No incluye la adecuación del viario rural para la práctica del senderismo, cicloturismo y rutas a caballo, que se regirá por idénticas condiciones que el excursionismo y la contemplación.

d. Parque zoológico: Edificios e instalaciones ubicadas en un recinto cerrado, donde en condiciones adecuadas, se exhiben animales de diferentes especies para la visita del público.

e. Cementerios.

f. Otros: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores.

4 Otras

4.1 Actividades extractivas: Incluye todo tipo de extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie o a cielo abierto, así como las instalaciones y edificaciones necesarias para la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

4.2 Infraestructuras: Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter municipal o supramunicipal con alternativas de localización restringidas a las necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera. Incluye:

a. Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 metros cuadrados.

b. Vías de transporte: Incluyen carreteras y sus instalaciones complementarias.

c. Conducciones y tendidos: Conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

d. Puertos y puertos deportivos: Incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca, y sus superficies anejas.

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Terreno provisto de un conjunto de instalaciones y servicios destinado al estacionamiento de vehículos y vinculados a la actividad de las áreas recreativas; embarcaderos, varaderos y anclajes y actividades de temporada ligadas a playa.

f. Aeropuertos y helipuertos: Terreno provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios destinados al tráfico de aviones y helicópteros.

g. Vertederos de residuos inertes: Acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, tierras sobrantes o inertes procedentes de la minería o de la industria, definidos en la legislación específica. Emplazamientos de eliminación de residuos inertes conforme a las definiciones de la legislación específica

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos no peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

i. Vertedero de residuos peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

j. Otras: Cualquier otra actividad del grupo no contemplada entre las anteriores (centros de



tratamiento y gestión de residuos, etc.).

4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Todo espacio cerrado, desarrollado en edificación aislada y destinado a morada humana, que cumpla las condiciones establecidas por el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, que regula las condiciones de higiene, dimensiones y habitabilidad, y el resto de normas generales o específicas que sean de aplicación.

4.4 Protección y educación ambiental. Comprende:

a. Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión e iniciación a la naturaleza. Suponen una cierta modificación del medio y, en muchos casos: centros o aulas de la naturaleza, instalaciones de observación, etc., la construcción de edificios e instalaciones de cierta envergadura pero de superficie y volumen reducido en relación con la zona en que se ubican.

b. Excursionismo y contemplación: Actividad de tipo extensivo, poco incidente en el medio físico, que implica el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica salvo pequeñas obras: pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.

c. Preservación estricta: Mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o siendo esta mínima y de carácter estrictamente científico o cultural.

d. Conservación activa: Continuidad del uso tradicional con mantenimiento indefinido de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando.

e. Regeneración del ecosistema y/o del paisaje: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a la que se apliquen a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio supuestamente más valiosos. Puede adoptar distintas formas: podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.; comprende también la repoblación forestal con finalidad protectora y la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración y acondicionamiento de canteras.

Norma 8 Clases de actividades

1 Respecto de las actividades antes definidas y de acuerdo con su grado de admisibilidad, se definen las siguientes clases:

1 Actividades aceptadas sin mas limitaciones que las derivadas de su normativa específica.

2 Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:

2a. Definidas directamente en el PTI

2b. Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.

2-3 Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.

3 Actividades prohibidas

2 En relación con los supuestos a que se refiere el punto 2b anterior, su autorización quedará condicionada por las limitaciones que, en relación con su impacto territorial, se establezcan:

a. En la declaración de interés general cuando ésta sea necesaria en virtud de lo dispuesto por la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears

b. En el informe previo y preceptivo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, que deberá emitirse en los restantes casos en que el PTI hace referencia a la posibilidad de imposición de dicha limitación.

3 A efectos de la definición de tales limitaciones, que podrán alcanzar la denegación de la actividad propuesta, la documentación relativa a tales actividades deberá específicamente incluir y la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico considerar:

a. El análisis de las alternativas consideradas respecto de las características del proyecto y su localización, justificando la alternativa elegida.

b. La relación de la actividad con otras existentes o proyectadas analizando los posibles impactos acumulativos.





- c. La descripción de la actividad en todas sus fases y de las actuaciones complementarias, en su caso, describiendo las potencialmente más impactantes.
- d. La descripción de la zona donde se implantará la actividad con aportación de los datos básicos que definan el territorio afectado: medio físico, medio socioeconómico y patrimonio cultural.
- e. La identificación y valoración de los impactos territoriales del proyecto
- f. El señalamiento de acciones preventivas y correctoras.
- g. La justificación de que la actividad proyectada resulta compatible con la conservación de los elementos integrantes del entorno natural y cultural.

4 El grado de admisibilidad de las actuaciones vendrá en cualquier caso condicionado por las limitaciones que se deriven de la aplicación de normativas específicas de protección derivadas de la legislación medioambiental.

Norma 9 Régimen de las actividades en las categorías del suelo rústico

El régimen de las actividades en suelo rústico que el PTI establece, para cada categoría y en base a las definiciones y clases antes señaladas, es el siguiente:

1 Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección SRP-AANP

1.1 Parques y Reservas Naturales.

1.1.1 Parque y Reservas Naturales de ses Salines: La normativa de aplicación será la contenida en la Ley 17/2001 de Protección Ambiental de ses Salines de Eivissa y Formentera, en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de ses Salines de Eivissa y Formentera, y la que, en su caso, se defina en el Plan Rector de Usos y Gestión.

1.1.2 Parque y Reservas Naturales de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia: La normativa de aplicación será la contenida en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y, en su caso, en el Plan Rector de Usos y Gestión.

1.1.3 En todo lo no previsto en dichos instrumentos se estará al régimen general definido para las SRP-AANP, con las siguientes especificidades:

- a. Se reducirá al mínimo la intervención antrópica, limitándose a mantener o mejorar la situación preexistente.
- b. Se propiciarán exclusivamente las actividades científico-culturales sometidas a control por parte de los organismos públicos.
- c. Sólo se consideran aceptables las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos clímax aunque en grado mínimo por tratarse de ámbitos naturales bien conservados en general.
- d. En las zonas donde la presión antrópica es mayor, deberá gestionarse la frecuentación.

1.2 Resto de terrenos calificados como SRP-AANP

1.2.1 Sólo se permitirán las siguientes obras:

- a. Conservación, restauración y consolidación de edificaciones e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen y siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
- b. Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de ubicar en estas áreas, previa declaración de interés general.
- c. Dotaciones subterráneas de servicios, viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

1.2.2 Regulación de las actividades:

1.2.2.1. Sector primario: Reguladas según emplazamiento

1.2.2.1.1 Actividades extensivas:

- a. Caza: Admitidas, debiendo restringirse en islotes a las efectuadas para control de poblaciones autorizado por la Conselleria de Medio Ambiente





- b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna. La recolección de esparto en el de S'Espartar según regulación de la Conselleria de Medio Ambiente.
 - c. Ganadería extensiva: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente
 - d. Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente
 - e. Explotación forestal tradicional: Admitidas pero ubicando las instalaciones necesarias en edificaciones existentes.
 - f. Apicultura: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente.
 - g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.
 - h. Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 1.2.2.1.2 Actividades intensivas:
- a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.
 - b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y bajo control de la Consellería de Medio Ambiente
 - c. Invernaderos: Condicionadas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria
 - d. Explotación ganadera: Condicionadas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente
 - e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
 - f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 1.2.2.1.3 Actividades complementarias
- a. Granjas cinegéticas: Prohibidas
 - b. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 1.2.2.2 Sector secundario: Regulado según emplazamiento
- 1.2.2.2.1 Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes que no requieran mas obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y en relación con los productos de la propia explotación. Prohibidas en el resto.
- 2.2 Industria en general: Prohibidas
- 1.2.2.3 Equipamientos: Regulado según emplazamiento
- 1.2.2.3.1 Equipamientos sin construcción:
- a. Recreo concentrado: Prohibidas.
 - b. Actividades náuticas: Prohibidas, excepto las ya existentes y las contempladas en la Norma 49.
 - c. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
- 1.2.2.3.2 Resto de equipamientos: Prohibidas
- 1.2.2.4. Otras: Reguladas según emplazamiento
- 1.2.2.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas
- 1.2.2.4.2 Infraestructuras
- a. Pequeñas infraestructuras: Prohibidas en los islotes excepto las pequeñas infraestructuras de señalización marítima. En el resto prohibidas excepto cuando se trate de la única ubicación viable, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.
 - b. Vías de transporte: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las



limitaciones que se impongan en su autorización.

c. Conducciones y tendidos: Prohibidas en islotes. Prohibidas en el resto excepto las definidas por el correspondiente Plan Director Sectorial y las existentes y su mejora, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

d. Puertos y puertos deportivos: Prohibidas

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización

f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

1.2.2.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Prohibidas

1.2.2.4.4 Protección y educación ambiental: Condicionadas a que se ejecuten de acuerdo con los requisitos establecidos por la Consellería de Medio Ambiente.

2 Áreas Naturales de Especial Interés SRP-ANEI

2.1 Sector primario

2.1.1 Actividades extensivas

a. La caza: Admitidas

b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna

c. Ganadería extensiva: Admitidas

d. Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

e. Explotación forestal tradicional: Admitidas

f. Apicultura: Admitidas

g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas.

h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.1.2 Actividades intensivas:

a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales

b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúe en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

c. Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

d. Explotación ganadera: Condicionadas a que se efectúe con arreglo a los requisitos que establezca la Consellería de Medio Ambiente.

e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.2 Sector secundario

2.2.1 Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes que no requieran mas obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y en relación con los productos de la propia explotación





2.2.2 Industria en general: Prohibidas

2.3 Equipamientos

2.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.3.2 Resto de equipamientos: Prohibidas

2.4 Otras

2.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas por el Plan Director Sectorial

2.4.2 Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI.

2.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

3 Áreas Rurales de Interés Paisajístico SRP-ARIP

3.1 Sector primario

3.1.1 Actividades extensivas

a. La caza: Admitidas

b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna

c. Ganadería extensiva: Admitidas

d. Agricultura extensiva: Admitidas siempre que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

e. Explotación forestal tradicional: Admitidas

f. Apicultura: Admitidas

g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas.

h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.1.2 Actividades intensivas:

a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales

b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

c. Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

d. Explotación ganadera: Condicionadas a que se efectúe de acuerdo con los requisitos que establezca la Consellería de Medio Ambiente.

e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto





territorial

3.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.2 Sector secundario

3.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada a productos producidos en las Pitiusas

3.2.2 Industria en general: Prohibidas

3.3 Equipamientos

3.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.3.2 Resto de equipamientos

a. Campos de Golf: Condicionadas a que no tengan oferta complementaria, no se ubiquen en zona 2 y a los requisitos que se establezcan en relación con su impacto territorial.

b. Camping: Prohibidas

c. Circuitos deportivos: Condicionados según su impacto territorial

d. Parque zoológico: Prohibidas

e. Cementerios: Prohibidas excepto las existentes y sus ampliaciones.

f. Otros: Prohibidas

3.4 Otras

3.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial

3.4.2 Infraestructuras:

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

d. Puertos y puertos deportivos: Condicionadas a que se ajusten a lo señalado en la Norma 49

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

3.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

4 Áreas de prevención de riesgos SRP-APR

4.1 Con carácter general, el régimen de las actividades será el siguiente:

4.1.1 Sector primario: Según categoría subyacente

4.1.2 Sector secundario

4.1.2.1 Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente

4.1.2.2 Industria en general: Prohibida

4.1.3 Equipamientos: Según categoría subyacente

4.1.4 Otras

4.1.4.1 Actividades extractivas: Prohibida excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial

4.1.4.2 Infraestructuras: Según categoría subyacente

4.1.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Según categoría subyacente

4.1.4.4 Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente

4.2 En las SRP-APR sólo podrán autorizarse actividades previo informe de la Administración





competente en materia de medio ambiente.

4.3 Específicamente, en las SRP-APR de Incendio sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar si, además de cumplimentarse lo señalado en el punto anterior, se incorporan medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos; depósitos de agua para una primera situación de emergencia y se efectúan actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

5 Áreas de Protección Territorial SRP-APT

5.1 Con carácter general, el régimen de las actividades será el siguiente:

5.1 Sector primario

5.1.1 Actividades extensivas: Según categoría subyacente

5.1.2 Actividades intensivas: Según categoría subyacente

5.1.3 Actividades complementarias: Según categoría subyacente

5.2 Sector secundario

5.2.1 Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente

5.2.2 Industria en general: Prohibidas

5.3 Equipamientos

5.3.1 Equipamientos sin construcción: Según categoría subyacente

5.3.2 Resto de equipamientos: Prohibidas

5.4 Otras

5.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial

5.4.2 Infraestructuras:

a. Pequeñas infraestructuras: Según categoría subyacente

b. Vías de transporte: Según categoría subyacente

c. Conducciones y tendidos: Según categoría subyacente

d. Puertos y puertos deportivos: Según categoría subyacente.

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Según categoría subyacente

f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibida excepto ampliación de infraestructuras existentes y helipuertos para transporte sanitario o emergencias.

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas excepto para la restauración de canteras inactivas, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Según categorías subyacentes

5.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Prohibidas

5.4.4 Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente

5.2 En las SRP-APT de carreteras, la totalidad de actividades vendrán condicionadas por las limitaciones definidas en la Ley de carreteras de la CAIB.

5.3 En las SRP-APT de costa, la totalidad de actividades vendrán condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

6. Suelo Rústico Forestal SRC-F

6.1 Sector primario

6.1.1 Actividades extensivas

a. La caza: Admitidas

b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna

c. Ganadería extensiva: Admitidas

d. Agricultura extensiva: Admitidas siempre que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria..

e. Explotación forestal tradicional: Admitidas

f. Apicultura: Admitidas





- g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas
 - h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 6.1.2 Actividades intensivas:
- a. Huertos de autoconsumo: Admitidas siempre que se trate de pequeños regadíos tradicionales
 - b. Agricultura intensiva: Admitidas siempre que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
 - c. Invernaderos: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
 - d. Explotación ganadera: Admitidas siempre que se efectúen de acuerdo con los requisitos que establezca la Consellería de Medio Ambiente.
 - e. Piscicultura: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
 - f. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 6.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 6.2 Sector secundario
- 6.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada a productos producidos en las Pitiusas
- 6.2.2 Industria en general: Prohibidas
- 6.3 Equipamientos
- 6.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 6.3.2 Resto de equipamientos
- a. Campos de Golf: Condicionadas a que no se sitúen en zona 2, a los requisitos generales de la actividad y a los que se establezcan en relación con su impacto territorial.
 - b. Camping: Prohibidas
 - c. Circuitos deportivos: Condicionados según su impacto territorial
 - d. Parque zoológico: Prohibidas
 - e. Cementerios: Prohibidas excepto las existentes y sus ampliaciones.
 - f. Otros: Prohibidas
- 6.4 Otras
- 6.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial
- 6.4.2 Infraestructuras:
- a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
 - c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - d. Puertos y puertos deportivos: Condicionadas a que se ajusten a lo establecido en la Norma 49
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas
 - g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas
 - i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas
 - j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto



territorial

6.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

6.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

7 Áreas de Transición SRC-AT

7.1 Sector primario

7.1.1 Actividades extensivas: Admitidas

7.1.2 Actividades intensivas: Admitidas, debiendo, en su caso, ajustarse a la normativa sobre actividades clasificadas

7.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

7.2 Sector secundario

7.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada al sector agrario de las Pitiusas

7.2.2 Industria en general: Prohibidas.

7.3. Equipamientos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

7.4 Otras

7.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas

7.4.2 Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

f. Aeropuertos y helipuertos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

7.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

7.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

8 Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG

8.1 Sector primario

8.1.1 Actividades extensivas: Admitidas

8.1.2 Actividades intensivas: Admitidas

8.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

8.2 Sector secundario

8.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada al sector agrario de las Pitiusas

8.2.2 Industria en general: Prohibidas, excepto las relacionadas con actividades tradicionales y artesanas y las que, por sus características especiales, no puedan ubicarse en polígonos industriales.

8.3 Equipamientos

8.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial





8.3.2 Resto de equipamientos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

8.4 Otras

8.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS

8.4.2 Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

d. Puertos y puertos deportivos: Condicionadas según su regulación específica.

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

f. Aeropuertos y helipuertos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

g. Vertederos de residuos inertes: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

8.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

8.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

9 La calificación de los terrenos como SRP-ARIP o su consideración como SRC-AIA, supondrá el otorgamiento a los mismos de la condición de áreas de interés preferente para el otorgamiento de ayudas públicas para el fomento y mantenimiento de la actividad agraria.

10 Para el desarrollo y mejora de explotaciones agrarias, la iniciativa privada podrá redactar proyectos de modernización de explotaciones rústicas que, al amparo de lo señalado por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, ordenen sus usos y actividades.

11 Sea cual sea la categoría de que se trate, queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando:

a. Los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca en que se desarrolle la actividad anunciada, según la regulación específica que sobre la misma impongan los Planes de Mejora Territorial (en adelante PMT) relativos al suelo rústico y, en su caso, los instrumentos de planeamiento general.

b. Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y las indicaciones de orden general.

12 Cuando en una misma parcela coincidan varias categorías de suelo rústico, deberá respetarse el régimen de usos correspondiente a cada categoría en su parte afectada.

13 En cualquier caso y sea cual sea la actuación de que se trate, resultarán de aplicación a los edificios e instalaciones, sus accesos y dotaciones de infraestructuras las condiciones de integración paisajística y ambiental que se establecen por el PTI, que podrán imponerse específicamente en cada autorización o con carácter genérico por los Planes de Mejora Territorial, y cuyo cumplimiento deberá justificarse, en los supuestos en que la cédula de habitabilidad o licencia de actividad sea preceptiva, de forma previa a su obtención o renovación.





Norma 10 Condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico

1 El uso de vivienda unifamiliar aislada, en las categorías en que no resulte prohibido, estará condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos, que el planeamiento general podrá desarrollar más restrictivamente:

1.1 Que dicho uso no esté prohibido en la zona donde pretenda implantarse.

1.2 Que no se ubique en zona determinada como inedificable y se ajuste a las condiciones que para la zona de su concreto emplazamiento se definan.

1.3 Que cuando suponga construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, resulte una sola vivienda por parcela, que deberá contar al menos con la superficie señalada para tal uso por el planeamiento general que, en todo caso, no podrá ser inferior a:

a. Para los terrenos calificados como SRP-ANEI: 50.000 m² en la isla de Eivissa y 35.000 m² en la isla de Formentera, reduciéndose dichas superficies en un 25 % en los supuestos y condiciones contemplados en el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

b. 25.000 m² para los terrenos calificados como SRP-ARIP, reduciéndose dicha superficies en un 25 % en los mismos supuestos y condiciones contemplados en el apartado anterior.

c. 25.000 m² para los terrenos calificados como SRC-F, reduciéndose dicha superficies en un 25 % en los mismos supuestos y condiciones contemplados en el apartado anterior.

d. 15.000 m² para los terrenos calificados como SRC-AT y SRC-SRG en la isla de Eivissa y 14.000 m² en la isla de Formentera.

e. La definida, en su caso, para la Unidad Paisajística en que los terrenos se incluyan.

1.4 Que la parcela donde pretenda implantarse el uso de vivienda unifamiliar no proceda de una parcelación urbanística, en los términos que en el PTI se definen.

2 En lo que respecta a su tipología funcional, el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

3 Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y anexos destinados a servicios auxiliares o complementarios que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Su distancia al núcleo principal no podrá ser superior a 25 metros en la isla de Eivissa y a 15 metros en la isla de Formentera.

b. Tendrán una única planta de altura.

c. La superficie construida conjunta de los anexos no superará el 20% de la del núcleo principal.

d. Podrán contener un dormitorio y, como máximo, un número de éstos igual o inferior a 1/3 de los ubicados en el núcleo principal.

e. Conformarán con el núcleo principal una única vivienda, no pudiéndose configurar como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.

f. Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.

4 Resultarán de aplicación a las edificaciones destinadas a este uso, incluidos los anexos, los siguientes parámetros que el planeamiento general podrá fijar mas restrictivamente:

a. Separación de límites de parcela: 10 metros mínimo.

b. Superficie construible máxima: En SRP-ANEI: 0.0084 m²/m² en la isla de Eivissa y 0.012 m²/m² en la isla de Formentera; en SRP-ARIP y SRC-F: 0.0168 m²/m²; en el resto de categorías de suelo rústico: 0.028 m²/m² en la isla de Eivissa y de 0.03 m²/m² en la isla de



Formentera.

c. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: En SRP-ANEI: 1.2 % en la isla de Eivissa y 1.7 % en la isla de Formentera; en SRP-ARIP y SRC-F: 2.4 %; en el resto de categorías de suelo rústico: 4 % en la isla de Eivissa y 4.29 % en la isla de Formentera

d. Volumen máximo por edificio 1.500 m³ debiendo la disposición y características de los anexos singularizar su impacto, tal y como el artículo 28.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears establece.

Norma 11 Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico

1 Con carácter general, la autorización de nuevos usos de alojamiento en suelo rústico se regirá por lo dispuesto en el Decreto 62/1995, de 2 de junio, y la Orden, de 13 de octubre de 1995, sobre la prestación de servicios turísticos en el medio rural, que lo desarrolla, excepto en lo que respecta a las características y posibilidades de ampliación de las edificaciones y a la vinculación a la conservación del paisaje, en que son criterios del PTI los que se establecen en los puntos siguientes:

1.1 La actividad deberá obtener, con carácter previo a la obtención de la autorización turística previa y de la licencia municipal de obras, la declaración de interés general y estará referida a una oferta de gran calidad y proyectarse en edificaciones y anejos existentes y construidos antes del 01.01.1940 para Hotel Rural y antes del 01.01.1960 para Agroturismo.

1.2 A efecto de la declaración de interés general se deberá aportar, además de la documentación exigida con carácter general para tal tipo de declaraciones:

a. Relación de los servicios que se ofrecerán en el establecimiento que no sean propiamente de Hotel Rural o de Agroturismo, requiriendo la incorporación posterior de algún nuevo servicio el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. Por lo que se refiere a la oferta complementaria del artículo 32 de la Ley general turística de les Illes Balears, se establece que la única compatible con la oferta de alojamiento es la de oferta complementaria de restauración, grupo restaurante.

b. Detalle de la gestión prevista de los recursos naturales, energía y residuos generados, debiendo potenciarse medidas de ahorro energético, de fomento de las energías renovables y de ahorro y reutilización de agua mediante la previsión de sistemas de ahorro en retretes, limitadores de caudal en grifos, circuitos para la utilización de pluviales para retretes y riego y reciclaje de aguas grises.

c. Medidas previstas para la conservación del espacio rural y compromiso de realización de tareas para el mantenimiento y conservación del mismo, cuyo incumplimiento podrá dar lugar a la revocación de la autorización turística de apertura.

d. Características actuales y proyectadas de las edificaciones en que se pretenda ubicar la actividad, así como justificación documental de que se respeta la tipología original del inmueble y de que la actuación se ajusta a los criterios de integración del PTI.

1.3 La superficie mínima de parcela exigible será:

- a. En la isla de Eivissa de 50.000 m² para Hotel Rural y de 25.000 m² para Agroturismo
- b. En la isla de Formentera de 30.000 m² para Hotel Rural y de 20.000 m² para Agroturismo

y, de plantearse la ampliación de las edificaciones y/o anejos existentes, éstas se efectuarán:

a. Formando parte del volumen preexistente y efectuándose preferentemente de forma integrada, excepto que la integración de la ampliación proyectada desvirtúe la tipología tradicional y original.

b. De forma que la superficie construida del conjunto resultante no supere el 2% de la superficie de la parcela vinculada, con un máximo de 1.500 m².

c. Sin que puedan suponer incremento de la altura de la edificación principal y debiendo tener





los anejos una única planta.

d. Cumpliendo la normativa vigente en materia de accesibilidad.

1.4 El número máximo de unidades de alojamiento será de 25, con un máximo de 50 plazas, para el Hotel Rural y de 12, con un máximo de 24 plazas, para el Agroturismo.

1.5 Los elementos patrimoniales existentes en la finca: lagares, molinos, árboles singulares, eras, paredes, hornos, sèquies, sènies, etc., habrán de conservarse “in situ” y mantenerse.

1.6 Las actuaciones arquitectónicas tanto en el edificio principal como en los anexos respetarán las tipologías tradicionales existentes en la zona de que se trate y las normas de estética que se establecen para la regulación de la vivienda unifamiliar aislada.

1.7 A efectos de la conservación del paisaje agrícola y forestal tradicional:

a. En las áreas forestales se mantendrán los elementos etnográficos y masas boscosas existentes, acondicionando éstas últimas de forma que, manteniéndose las características tipológicas del bosque, se evite la propagación de los incendios forestales.

b. En las áreas agrícolas se mantendrán y restaurarán los elementos etnográficos existentes y los bancales, vallados y paredes de piedra seca tradicionales; se mantendrán los árboles frutales; se evitará la ocupación por el bosque de las zonas de uso agrícola

c. En las partes de la finca en que sea posible, se mantendrá la explotación agrícola tradicional extensiva recuperando, incluso, las zonas actualmente emboscadas en las cuales la cubierta forestal no tenga una edad mediana superior a los 20 años.

d. En el caso del agroturismo, deberá acreditarse la existencia de explotación agrícola, ganadera o forestal tradicional, existente en la finca que esté inscrita en el correspondiente registro de explotaciones agrarias, no pudiéndose introducir cultivos ni especies foráneas a las propias de las Islas a efectos de acreditar la explotación existente ante la administración competente en materia de agricultura.

e. Los cerramientos habrán de ser de pared de piedra seca tradicional y para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas no resultando factible la utilización de especies potencialmente invasoras.

1.8 Los establecimientos de agroturismo y de hotel rural que cuenten con la autorización de apertura expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, se entienden de interés turístico para el modelo territorial que el mismo establece, quedando exentos de la obtención de la declaración de interés general que dispone la presente Norma, siempre y cuando se mantengan las condiciones en base a las cuales se autorizaron. Lo mismo se dispone respecto de los establecimientos de este tipo que cuenten con la autorización previa expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, excepto en el supuesto que pretendan acogerse a las previsiones que se establecen en la presente Norma respecto de las ampliaciones.

1.9 Los establecimientos de Agroturismo que disponiendo ya de autorización turística previa, opten por el cambio a la modalidad de Hotel Rural habrán de respetar los parámetros señalados en el apartado 1.3 anterior si bien, a fin de permitir el dimensionamiento y habilitación de las dependencias e instalaciones de uso general para los clientes y las zonas de servicio, no se computarán las superficies de las zonas de servicios preexistentes.

1.10 El incumplimiento de las condiciones establecidas en la declaración de interés general o en la licencia de obras, o la falta de actividad turística acreditada por la Consellería de Turismo, determinará la revocación de las autorizaciones concedidas. A tal efecto, el incumplimiento o inactividad se comunicará fehacientemente a la administración municipal que, previa audiencia del interesado, dictará resolución revocatoria de la licencia de actividad. Dicha resolución se notificará a la Consellería de Turismo para que proceda a revocar las autorizaciones turísticas





otorgadas.

2 En lo que respecta a los establecimientos hoteleros y de apartamentos turísticos aislados existentes en suelo rústico a la aprobación inicial del PTI, distintos de los regulados por el Decreto 62/1995, que cuenten con autorización turística previa o de apertura y que no resulten incluidos dentro de área de desarrollo urbano:

2.1 Los instrumentos de planeamiento general podrán regular su incorporación a la ordenación, sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican y con arreglo a lo señalado en los siguientes puntos:

- a. La ordenación que se establezca perseguirá el mantenimiento de las condiciones específicas y diferenciadoras del establecimiento de alojamiento de que se trate.
- b. La parcela existente vinculada al uso turístico según la autorización turística, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.
- c. La regulación mantendrá, con carácter general, la volumetría y características actuales de las edificaciones vinculadas a tal uso.
- d. No obstante lo anterior, podrán contemplarse ampliaciones en los casos de actuaciones tendentes al incremento de la categoría o de la calidad de la oferta de alojamiento, que deberán en todo caso regularse de forma acorde con el emplazamiento en que se sitúen y con las características actuales del establecimiento de que se trate.
- e. Previa la autorización de cualquier actuación será precisa la emisión de informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en relación con su impacto territorial.

2.2 Hasta tanto el planeamiento general no lo regule, previa cualquier autorización será precisa la previa declaración de interés general con arreglo a los criterios antes señalados.

3 En lo que respecta a la oferta de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda turística vacacional (VT) regulada por la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, deberá ajustarse a la normativa sectorial específica y, previa la solicitud de la autorización previa de la Consellería de Turismo, haber obtenido la declaración de interés general. A los efectos de la declaración de interés general, deberá emitirse informe municipal motivado relativo a que la vivienda, por sus valores arquitectónicos, su adaptación a la tipología rural de la zona y su morfología o emplazamiento, sea idónea para el uso de VT en condiciones que garanticen la calidad, especificidad y diferenciación de dicha oferta, considerándose a tal efecto como prioritarias las incluidas en el Catálogo municipal de Protección del término.

4 En las viviendas unifamiliares aisladas existentes que resulten catalogadas y se ubiquen en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares:

3.1 Se podrá prestar el servicio de habitación siempre que el titular del establecimiento comparta el uso de su vivienda con una zona o anejo dedicado al hospedaje.

3.2 A dichos efectos, podrá autorizarse como vivienda turística de vacaciones (VT) la edificación catalogada, en la que se podrá destinar al uso turístico hasta un máximo de dos dormitorios, existentes o de nueva construcción, con un máximo de dos plazas por dormitorio, debiendo disponer cada habitación de baño integrado en la misma y cumplirse, en cualquier caso, la normativa de habitabilidad.

3.3 Resultarán de aplicación a ésta oferta los criterios definidos en los puntos 1.5, 1.6 y 1.7, con excepción del apartado d. de éste último.

3.4 Esta oferta se entiende un uso turístico admitido y de interés para el modelo territorial que el Plan establece, por lo que, excepto en caso de ausencia de regulación por el planeamiento, no será precisa la previa declaración de interés general, sometiéndose únicamente, en todo lo no previsto en éste apartado, a la normativa sectorial reguladora de las VT.





5 Las parcelas en que, a la entrada en vigor del PTI, se ubiquen establecimientos de oferta de restauración de los contemplados en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística (LGT) que dispongan de la correspondiente autorización de apertura de la Consellería de Turismo de antigüedad superior a cinco años, se entenderán aptas para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre y cuando únicamente se presten servicios de oferta de restauración.

Cualquier ampliación de dichos establecimientos sólo será posible cuando se planteen para incrementar su categoría o cambiar de grupo a restaurante y si suponen ampliación del establecimiento o modificación de la parcela vinculada requerirán previamente a la autorización turística, la previa declaración de interés general.

Se excluyen de lo dispuesto en éste apartado los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, servicios de restauración y entretenimiento a que se refiere en número de orden XLIII.07 i CNAE-93 92.341 del anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.

6 Queda prohibida en suelo rústico la autorización para instalación de nuevos campamentos de turismo (cámpings).

7 Sea cual sea la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, se admitirán en los faros, en las condiciones que el artículo 94.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general, los usos relacionados con la hostelería a que dicho artículo se refiere.

Norma 12 Condiciones específicas del uso extractivo

1 Hasta la formulación del correspondiente Plan Director Sectorial, con carácter general se regirá por lo dispuesto en el Plan Director Sectorial de Canteras revisado que resultó aprobado mediante el Decreto 61/99, de 28 de mayo, resultando de aplicación a las canteras existentes en Área Natural de Especial Interés o ARIP lo señalado en el artículo 22 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

2 En relación con la ordenación de la actividad, son criterios generales del PTI:

2.1 Que la revisión del Plan Director Sectorial:

a. No podrá, salvo casos excepcionales o de interés público, prever la localización de nuevas canteras en SRP o SRC-F.

b. De preverlas, la localización de nuevas canteras no podrá efectuarse en las zonas en que en la Norma 9 así lo establece.

2.2 En cualquier caso, para el desarrollo de la actividad se deberá:

a. Definir un programa de restauración para cada fase de la explotación que prevea y compense progresivamente los efectos sobre las áreas afectadas.

b. Depositar fianza por parte del titular de la explotación para garantizar la ejecución de las medidas correctoras previstas cuya cuantía se determinará atendiendo a la superficie afectada por la explotación, al coste global de la restauración y a las circunstancias específicas de la zona afectada.

c. Fijarse periodo de garantía para asegurar la efectividad del cumplimiento del programa de restauración integrada.

2.3 Cuando la actividad se realice en terrenos asignados a las categorías de SRP y SRC-F, deberán preverse medidas adicionales de protección incrementando las exigencias generales respecto de los planes de restauración.





3 En relación con el uso de materiales inertes para trabajos de restauración, son criterios adicionales del PTI los siguientes:

- a. Sólo podrán utilizarse los que se ajusten estrictamente a la definición que sobre los mismos establece el RD 1481/2001 de 27 de Diciembre.
- b. Su utilización deberá efectuarse de forma que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos.
- c. Cuando sean residuos de construcción y demolición o subproductos procedentes de su tratamiento se deberá cumplir lo que disponga el correspondiente Plan Director Sectorial.
- d. Deberá promocionarse la minería de transferencia a fin de optimizar los procesos de recuperación.

4 Específicamente:

- a. El acuerdo de inclusión de una cantera en la lista de canteras incorporada al Plan Director Sectorial dentro del Catálogo de canteras activas, vinculará al planeamiento municipal, por lo que la falta de adaptación de dicho planeamiento no será obstáculo para la concesión de la correspondiente licencia municipal. Mientras no se produzca dicha adaptación será necesaria la previa declaración de interés general, que comportará la calificación de la parcela para el uso extractivo.
- b. En tanto no se proceda a su restauración, los terrenos ocupados por canteras activas e inactivas serán considerados de emplazamiento preferente para la implantación de actividades relacionadas con la fabricación, uso, tratamiento y transformación de materiales derivados de la actividad extractiva, previa declaración de interés general.
- c. Los terrenos ocupados por canteras inactivas podrán asimismo ser destinados a la implantación de equipamientos deportivos, culturales, lúdicos, etc. para cuyas características o especialidad resulten especialmente idóneos, previa declaración de interés general.

Norma 13 Edificaciones, instalaciones y viviendas unifamiliares existentes en suelo rústico

1 En tanto no resulten incorporados a la ordenación, no se considerarán edificios o instalaciones existentes los que se encuentren en situación de fuera de ordenación, no estimándose tienen tal consideración las edificaciones finalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956.

2 No tendrán la consideración de:

- a. Edificación existente los restos de construcciones para cuya reforma o rehabilitación sea necesario actuar de forma significativa sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones en cubiertas o forjados o que se trate de edificaciones catalogadas por el planeamiento vigente.
- b. Ampliación de edificación existente, aquellas actuaciones de las que resulten edificios cuya configuración, distribución y funcionalidad desvirtúen en lo básico las de la edificación preexistente.

3 Sólo se considerará como vivienda existente la que cumpla alguno de los siguientes requisitos:

- a. Que la tipología, distribución y programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, presentando características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Eivissa i Formentera y que tenga superficie construida y capacidad suficiente para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir en la forma que la normativa de habitabilidad establece.
- b. Que se haya construido al amparo de autorización referida a dicho uso y a la totalidad de la edificación existente.
- c. Que, constando su existencia en el suelo del año 2002, tenga cédula de habitabilidad referida a dicho uso.





4 En lo que respecta a la ampliación de las viviendas existentes, ésta sólo será factible por una sola vez, deberá siempre integrarse en la vivienda preexistente y ajustarse a las condiciones generales que sobre volumen máximo e integración paisajística de la edificación el PTI define, se estará a lo que al respecto determinen los instrumentos de planeamiento general, resultando de aplicación, en su defecto las siguientes reglas:

4.1 En las categorías en que el uso de vivienda unifamiliar no resulte prohibido:

a. Cuando hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización, se ajustarán a lo regulado en la Disposición transitoria 2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.

b. En cualquier caso deberán ajustarse a una de las siguientes condiciones:

1 Respetar los parámetros previstos en el PTI para nuevos usos de vivienda en la categoría de que se trate.

2 No superar la total edificación resultante un máximo de 420 m² o el 8 % de la superficie de la parcela, y en ningún caso, los siguientes parámetros de edificabilidad:

a. Los señalados por el planeamiento vigente a la fecha de construcción de la vivienda original.

b. En ausencia de planeamiento o cuando no resulte posible determinar dicha fecha, 0.06 m²/m².

4.2 En las categorías en que resulte prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, salvo previsión legal al respecto, sólo estará permitida la reparación, rehabilitación y reforma de las existentes, sin que pueda suponer aumento de su volumen edificado y de acuerdo con las condiciones de integración que el PTI define.

5 En las viviendas que resulten catalogadas dentro de las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, se podrán efectuar obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna o a los efectos que en la Norma 11.3 se señalan. Dichas ampliaciones se ajustarán a las determinaciones que en Catálogo se definan; se integrarán adecuadamente por su volumen y morfología respecto de la edificación existente; mantendrán los elementos arquitectónicos propios de la misma, sin adición de elementos que puedan desvirtuar las características originales del edificio y se ajustarán a las condiciones generales que sobre integración paisajística de la edificación el PTI define.

6 En los casos de ampliación de viviendas existentes, la superficie ampliada no podrá ser, en ningún caso, susceptible de obtener cédula de habitabilidad independiente de la de la vivienda inicial, al poder otorgarse tan sólo una sola cédula de habitabilidad por vivienda y parcela. A estos efectos, la documentación final de obra deberá especificar necesariamente si la ampliación realizada ha supuesto obras que afecten a la distribución de la vivienda en más o en menos de un 60% de su superficie útil, a los efectos de verificar si es o no procedente expedir nueva cédula de habitabilidad para la total vivienda que sustituirá a cualesquiera anteriormente otorgadas.

7 Los instrumentos de planeamiento general podrán incluir catálogo de las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico y vinculadas a actividades industriales o de servicios, en que se identifique su emplazamiento y características y respecto de las que:

a. Se establezcan los requisitos para su incorporación a la ordenación, al resultar la misma conforme a los objetivos del plan.

b. Se determine la necesidad de su relocalización, en cuyo caso, además de las medidas que se estimen oportunas, deberá resultar prohibida toda posibilidad de cambio de uso a actividad no permitida por el PTI en la zona de que se trate.

8 Para poder ser objeto de la incorporación que el apartado 7 a. contempla, deberá acreditarse que las actividades, las edificaciones y las instalaciones tienen una antigüedad superior a 10





años y que han prescrito los plazos que fija el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística.

9 Los requisitos a que el apartado 7 a. se refiere deberán en todo caso incluir:

- a. Las medidas de restauración paisajística necesarias para la aplicación, en la medida de lo posible, de los criterios de integración paisajística que el PTI establece
- b. Las medidas correctoras que resulten necesarias en aplicación de la normativa reguladora de las actividades
- c. Lo que resulte, en su caso, de la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable

10 La inclusión en catálogo y la fijación de los requisitos para su incorporación a la ordenación, facultará, previa comprobación del cumplimiento de dichos requisitos y señalamiento de los que la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico estime oportunos, la declaración de interés general de la actividad, en los términos y condiciones que se señalen, que podrán incluir plazo máximo de vigencia de la autorización y condiciones para la restitución paisajística de los terrenos afectados una vez desaparecida la actividad.

11 Las viviendas instalaciones y actividades existentes en suelo rústico se considerarán vinculadas a la parcela definida en la correspondiente autorización, si ésta existe, y en caso contrario a la que figure en el catastro, debiéndose en los casos de ampliación y previa la concesión de la correspondiente licencia municipal exigirse constancia de tal vinculación en el Registro de Propiedad en los términos que establece el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears

12 Excepto regulación expresa en contrario definida por el PTI:

- a. Las ampliaciones de instalaciones o actividades existentes en suelo rústico en virtud de interés social o general declarado con anterioridad, habrán de obtener la previa declaración de interés general de dicha ampliación.
- b. En ausencia de dicha declaración, previa la autorización de la ampliación, habrá de obtenerse la previa declaración de interés general para el conjunto de la actividad.

Norma 14 Fincas sujetas a distintas calificaciones

1 Cuando una finca esté afectada por diversas calificaciones:

1.1 En la isla de Eivissa:

- a. La verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima, se efectuará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de ellas sea igual o superior a 100.
- b. Lo anterior no será de aplicación en las parcelas calificadas como SRC y SRC-F en que ésta última calificación suponga 1/3 o menos de la superficie total de la parcela, en cuyo caso resultará aplicable la superficie de parcela mínima establecida para la zona de SRC en que se encuentre.
- c. La edificación habrá de ubicarse necesariamente en la parte de la finca sujeta a menor protección, salvo justificación de que su impacto es menor en otro emplazamiento, que deberá ser aceptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.
- d. La edificabilidad y ocupación será la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de que conste la parcela.
- e. El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en que se ubique la edificación.

1.2 En la isla de Formentera, se aplicará la regla de proporcionalidad que definen las vigentes





NNSS, aplicándose en todo lo en ella no contemplado lo señalado en el apartado anterior.

2 A efectos de aplicación de la regla, serán computables los terrenos incluidos en todas las categorías y zonas con excepción de los calificados como SRP-AANP y SRP-APT que, salvo modificación legal que lo permita, no computarán a ningún efecto.

CAPITULO II PARCELACIÓN URBANÍSTICA Y REGULACION DE LAS SEGREGACIONES, FRAGMENTACIONES Y DIVISIONES EN SUELO RÚSTICO.

Norma 15 Prohibición de parcelación urbanística

1 En el suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, no pudiendo efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto por el PTI y por la legislación agraria, forestal o de naturaleza similar, no otorgando derechos edificatorios el hecho de efectuar o haber efectuado segregaciones o divisiones de fincas en tal clase de suelo.

En ningún caso podrán los notarios y registradores autorizar o inscribir, respectivamente, segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas si no se acredita el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal o la emisión del correspondiente certificado de innecesariedad.

2 Se entenderá que el fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos constituye una parcelación urbanística cuando concorra alguna de las siguientes condiciones:

- a. Pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población.
- b. Suponga operaciones de subdivisión o fragmentación en lotes, obras de urbanización o edificación conjunta o sea resultado de un plan de urbanización o edificación unitario.
- c. Tenga o prevea una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano o urbanizable que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.
- d. Suponga o prevea accesos viarios comunes exclusivos, asfaltados o compactados o con un ancho de rodadura superior a 3 m.
- e. Prevea redes o centros de infraestructura conjuntos o que transcurran por espacios comunes.
- f. Exista constancia de publicidad -por cualquier medio, claramente mercantil- que de a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
- g. Sea coetánea en el tiempo al encargo o redacción del proyecto o proyectos para su transformación, o la realización de cualquier acto de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas al uso urbanístico de los terrenos.

Norma 16 Segregaciones y divisiones de fincas en suelo rústico

1 Los nuevos usos de vivienda que se proyecten sobre fincas registrales procedentes del fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como suelo rústico se podrá autorizar cuando:

- a. No constituyan parcelación urbanística.
- b. Respeten la parcela mínima más restrictiva definida por la normativa aplicable a la licencia.
- c. Se ajusten a los requisitos que a continuación se exponen.

2 En el caso de que de una finca registral ubicada en suelo rústico y las categorías SRC-SRG o SRC-AT y como consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división, fragmentación o segregación simultánea o sucesiva- resulten más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la tercera y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2





elevado a $(n-2)$ a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo n el número de fincas segregadas, fragmentadas o divididas a partir del día 17.07.1997, incluido éste.

3 En el caso que de una finca registral ubicada en suelo rústico en categoría distinta de SRC-SRG o SRC-AT y como consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división, fragmentación o segregación simultánea o sucesiva- resulten dos o mas fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la segunda y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a $(n-1)$ a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo n el número de fincas segregadas, fragmentadas o divididas a partir del día 17.07.1997, incluido éste.

4 Cuando la finca sometida a operaciones de segregación, fragmentación o división tenga diversas calificaciones que impliquen la exigencia de superficies mínimas distintas de las señaladas para SRC-SRG o SRC-AT, resultará de aplicación el factor señalado en el apartado 3 anterior.

5 Tan sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas, cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o la remanente, cumplan con las reglas anteriores, excepto en el caso en que se practique una única segregación con la finalidad de agrupar la finca segregada a otra colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible. Las segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas realizadas de acuerdo con las reglas anteriores no se reputarán constitutivas de parcelación urbanística prohibida salvo que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, supongan obras de urbanización conjunta o sean el resultado de un plan de urbanización unitario o bien tengan o prevean una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano o urbanizable que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.

6 En el caso de que se pretenda la construcción de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la que existan una o más viviendas, previa su autorización deberá acreditarse el correspondiente expediente de desvinculación establecido en el art. 15 de la Ley del Suelo Rústico, debiendo acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Si la vivienda o viviendas preexistentes cuentan con licencia, habrá de constar inscrita en el Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva de cada una de ellas sobre fincas registrales independientes, que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies:

1 La exigida en el proyecto autorizador, con un mínimo de 15.000 m²

2 La necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación, fragmentación o división.

b. Si la vivienda o viviendas no cuentan con licencia y han prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la declaración de obra nueva habrá de efectuarse sobre fincas registrales independientes que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies:

1 La exigida por la norma más restrictiva que resulte de aplicación a la fecha de segregación o división.

2 La necesaria para que la vivienda cumpla la totalidad de parámetros aplicables a dicha fecha.

c. En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las que se proyecte la construcción de nuevas viviendas se incluirán en la letra "n" del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.

7 Lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de esta Norma no será de aplicación cuando,





cumpliéndose lo exigido en la Norma 15, se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación -efectuadas por una sola vez - practicadas en documento público en virtud de actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares establece y siempre que el número de fincas derivadas de ésta operaciones no supere el número de hijos del donante.

8 A los efectos de construcción de nuevas viviendas, las fincas adquiridas con posterioridad a la fecha de aprobación inicial del PTI en virtud de título diferente de los previstos en el apartado 7 anterior, sólo podrán beneficiarse del régimen que dicho apartado prevé cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de su adquisición en documento público.

9 Las licencias municipales de segregación habrán de hacer constar las limitaciones en cuanto a la construcción de viviendas que del contenido de ésta Norma se derivan y establecerán la necesidad de su constancia registral como condición limitativa de licencia.

Norma 17 Agrupación de la edificación

1 A los efectos del PTI, se entiende por agrupación de la edificación el procedimiento por el que se determina una única o únicas ubicaciones en que se concentran, por grupos, la totalidad de viviendas unifamiliares susceptibles de ser edificadas en los terrenos clasificados como suelo rústico en cuyo ámbito se aplica y que se define mediante un estudio de agrupación que debe ser informado favorablemente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.

2 La agrupación se sujetará a las siguientes reglas:

a. El número de viviendas resultantes de la misma será el que resulte de la aplicación de las reglas definidas en la Norma 16

b. Como criterio general, el número máximo de viviendas que podrá constituir cada grupo no será superior a 4, pudiendo la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico autorizar un número mayor cuando de ello se derive un menor impacto que de la disgregación en diversos grupos.

c. Las viviendas podrán disponerse adosadas, según la tipología tradicional de la zona, o aisladas, no resultando permitidos los anejos separados de la edificación principal

d. La superficie de parcela que se asigne privativamente a cada vivienda no podrá superar los 2000 m², debiéndose vincular, en cualquier caso, el resto de los terrenos al conjunto de viviendas resultantes, de forma proindivisa o respetando la proporción resultante de la aplicación de las reglas de la Norma 16.

e. La definición de la ubicación en que se concentre la edificación se efectuará atendiendo básicamente a criterios de minimización de su impacto de acuerdo a las reglas generales que el PTI determina, debiéndose asimismo respetar la totalidad de determinaciones que, respecto de integración paisajística y medioambiental, se establecen por el mismo.

f. Las agrupaciones de edificación deberán resolver de forma integrada la implantación de servicios e infraestructuras necesarios debiendo incluir el estudio de agrupación definición pormenorizada de la solución que al efecto se plantee.

g. A efectos de la emisión de su informe, la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico podrá recabar los informes que estime necesarios y, en los casos en que lo estime pertinente, podrá requerir la tramitación de una evaluación de impacto ambiental simplificada.

3 Salvo modificación legal que lo autorice, la agrupación de la edificación sólo podrá efectuarse





en los terrenos en los que el artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares lo permite y con arreglo a las condiciones que el mismo determina.

4 La agrupación de edificación realizada conforme a la presente Norma no constituye un supuesto de parcelación urbanística prohibida prevista en la Norma 15.2 del presente Plan.

CAPITULO III INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL

Norma 18 Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico

1 Los instrumentos de planeamiento general deberán definir las condiciones de las obras, edificaciones e instalaciones en suelo rústico respetando las condiciones generales que en las Normas 18, 19 y 20 del PTI se determinan, debiendo cualquier clase de actividad en tal clase de suelo adaptarse, en la medida que resulte posible dada la actuación que comporten, a dichas condiciones generales.

2 Las edificaciones se ubicarán dentro de la parcela atendiendo a la protección de las características generales del paisaje y a la reducción de su impacto visual, por lo que su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser las adecuadas a la topografía, vegetación y resto de condiciones de los terrenos en que se asiente.

3 A efectos de su adaptación a la topografía de los terrenos:

a. Su emplazamiento se efectuará en la parte de la parcela en que resulte menor su impacto y el de las infraestructuras de servicios y accesos, debiendo considerarse a éstos efectos la cercanía a edificios y caminos preexistentes; su disposición en los límites de las zonas boscosas con el llano; la imposibilidad de emplazamiento en cimas o promontorios, debiendo ubicarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de dicha cima, y su ubicación, en terrenos en pendiente, en la mitad inferior del tramo de ladera correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel.

Los criterios anteriores serán de aplicación excepto en los casos en que la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, considere que el impacto de la edificación resulta menor en emplazamiento distinto del que resultaría de la aplicación de los mismos.

b. Su distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota y fragmentando, cuando fuera necesario, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.

c. La distancia vertical entre cualquier punto del perímetro del pavimento de la planta baja de la edificación y de las terrazas, plataformas y piscinas anejas a ella y el terreno natural original, no podrá ser superior a 0.90 m en el caso de terrenos llanos y de 1.50 m en el caso de terrenos inclinados.

d. Su implantación respecto del terreno natural, se efectuará de modo que se minimicen las excavaciones y aportes de tierra, debiendo ambos parámetros tener magnitud similar. Deberá efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación de banales y taludes escalonados adosados a la misma, acabados con los materiales y colores propios de la zona.

Con carácter general -salvo imposibilidad técnica aceptada por la CIUTOPHA, que podrá proponer soluciones alternativas al respecto- la altura máxima de cada uno de ellos no podrá superar el límite de 0.80 m en terrenos con pendiente inferior al 10% y 1.20 m en el resto de los casos, debiendo la distancia horizontal entre banales consecutivos ser superior a 3 m.

4 A efecto de su adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes:

a. La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos





deberá mantenerse en su estado natural no pudiendo realizarse en ella movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.

b. La autorización de la edificación conllevará la obligación, en zonas forestales, del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la extensión de incendios forestales y, en zonas agrícolas, el mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales debiéndose evitar la ocupación por el bosque de las zonas de uso agrícola.

c. La autorización de la edificación conllevará, asimismo, la obligación de un adecuado ajardinamiento del entorno próximo de la edificación, preferentemente mediante vegetación autóctona, evitando la introducción de especies invasoras y respetando, en todo caso, los ejemplares arbóreos de valor preexistentes, debiéndose a tal efecto en al menos el 50% de la superficie de la banda de 10 m perimetral a la edificación, mantenerse la vegetación existente si ésta tiene las características adecuadas o prever su ajardinamiento

d. En los casos que se estime procedente, dicha autorización podrá conllevar la obligación del mantenimiento, total o parcial de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

5 A efectos de su adaptación al resto de condiciones:

a. Ninguna construcción o instalación podrá afectar a elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela.

b. Deberán mantenerse y reconstruirse los bancales, paredes u otros elementos de piedra que, en su caso, existan en la misma. Dicha obligación afectará:

1 En las parcelas de más de 25.000 m² a todos los existentes en un radio de 100 metros de la edificación que se pretenda construir.

2 En las parcelas de superficie inferior o igual a 25.000 m², a la totalidad de los existentes en la misma.

c. Deberá definirse, de acuerdo con la regulación que en la Norma 21 se establece, el trazado y tratamiento de los caminos de acceso a la edificación, de modo que se reduzca al máximo su impacto, así como las características de las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía y telecomunicaciones.

d. Las infraestructuras lineales de abastecimiento de energía y telecomunicaciones a las edificaciones, deberán ser siempre soterradas, salvo los casos de imposibilidad técnica en los que el interés territorial o medioambiental los desaconseje, previo informe favorable de la Consellería de Medio Ambiente. Lo anterior será también de aplicación en los casos de ampliación de potencia igual o mayor al 100% de infraestructuras ya existentes.

e. Las aguas residuales deberán ser conducidas a depuradoras o fosas sépticas con tres compartimentos estancos, que cumplan la normativa vigente y su efluente no podrá ser vertido a pozos negros o zanjas filtrantes negras, debiendo ser eliminado mediante recogida de camiones u otra solución que deberá contar con la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente.

f. El alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, se dispondrá de forma que se minimice la contaminación lumínica y se ajustará al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.

g. Caso de existir en la parcela cerramientos contrarios a los autorizados por el PTI, deberán substituirse por éstos.

Norma 19 Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico

Las edificaciones e instalaciones habrán de ajustarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen a cuyo efecto:

a. Las edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los que se podrán añadir volúmenes menores o secundarios.

b. Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante, resultando siempre la superficie de huecos muy inferior a la de los paños macizos.





- c. Las rampas y escaleras de acceso al semisótano deberán efectuarse de modo que no se manifiesten en las fachadas exteriores, por lo que deberán efectuarse enterradas respecto del terreno natural y cerradas lateralmente por paños de la altura suficiente.
- d. La fachada vista del semisótano o de la cámara bajo la planta baja deberá ir forrada de piedra o fábrica tradicional del lugar acabada con colores de la gama de los ocres y tierra.
- e. En la isla de Eivissa, las cubiertas serán planas, permitiéndose otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios y siempre que éstas no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal, permitiéndose para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizadores, que no podrán quedar vistos o sin protección.
- En la isla de Formentera las cubiertas podrán ser planas, en idénticas condiciones que las definidas para la isla de Eivissa, o inclinadas a una o dos aguas, de teja árabe y color tierra u ocre y con una pendiente máxima del 20%.
- f. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
- g. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada, quedando prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color, utilizándose básicamente los colores blanco, ocres y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.
- h. Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera prefabricadas, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, etc., recomendándose los elementos tradicionales propios de cada zona y resultando prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de las islas. En cualquier caso resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar.
- i. Hasta tanto no resulte definida una tipología propia para el suelo rústico, podrán disponerse casetas de acometidas de servicios prefabricadas que deberán en todo caso forrarse al exterior mediante fábricas y acabados de tipología adaptada a la propia de la zona en que se ubiquen. La definición de la citada tipología podrá efectuarse mediante Instrucción técnica dictada por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera en colaboración con las administraciones, compañías y técnicos implicados
- j. Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.

Norma 20 Cerramientos de fincas

1 Con carácter general, los planeamiento deberán fomentar el que las fábricas de cerramiento macizo se circunscriban al cierre de las zonas que constituyan el entorno próximo de las edificaciones, sus dependencias exteriores, sus zonas ajardinadas y huertos y, en general, las zonas exteriores relacionadas con el uso residencial, potenciando el uso de cerramientos de rejilla diáfana o vegetales en el resto de casos.

2 Los cerramientos de las fincas podrán ser exclusivamente:

2.1 En las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, de las características y condiciones señaladas en la Disposición adicional 21 de las Directrices de Ordenación Territorial

2.2 En el resto de zonas:





- a. Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica acabada a la manera tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de 1 m, pudiéndose rematar hasta los 2 m de altura con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona que habrán de mantener en todo caso sus condiciones de diafanidad.
- b. De seto vegetal hasta 2 m de altura.
- c. Únicamente de rejilla que no supere los 2 m de altura.

3 Excepcionalmente, se admitirán fábricas macizas de altura superior a 1 m en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos, debiendo justificarse debidamente su necesidad.

4 Resultan en todo caso prohibidos:

- a. Los cerramientos vistos de ladrillo, bloque cerámico o de hormigón y similares
- b. Los cerramientos constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.

5 Además de lo establecido en los puntos anteriores:

- a. Si una parcela estuviera cerrada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
- b. Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aberturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.
- c. No se autorizarán nuevos cerramientos de fincas en el Pla de Corona y en el Pla d' Aubarca, en que no son tradicionales.

Norma 21 Caminos

1 Con carácter general:

- a. Sólo se permitirá la modificación o apertura de nuevos caminos -incluyéndose entre tales actuaciones las encaminadas a la ampliación de las sendas, veredas y caminos preexistentes para hacer factible en ellos el tránsito de vehículos de motor de cuatro ruedas- en los casos estrictamente necesarios y siempre de forma vinculada a las necesidades de las actividades admitidas, de las que se declaren de interés general o de las nuevas viviendas unifamiliares que se autoricen.

2 Toda actuación relativa a la modificación o apertura de caminos y vías rurales:

- a. Precisar de licencia municipal previa que, en su caso, deberá otorgarse conjuntamente con la de la actividad a que se vincule o de acceso.
- b. Deberá integrarse paisajísticamente en el entorno en que se efectúe, pudiéndose a tal efecto imponer las condiciones de integración oportunas o denegarse las actuaciones cuyo impacto resulte excesivo.

3 No podrá autorizarse la apertura de nuevos caminos para dar acceso a viviendas unifamiliares, permitiéndose, a éstos efectos, tan sólo la prolongación -en una longitud máxima de 50 m en zonas calificadas como SRP-ANEI o SRP-ARIP y de 100 m en el resto de casos- de los que caminos que figuren como tales en el MTB correspondiente al vuelo de 2002, no correspondan a senderos y veredas, y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable.

En los casos en que se justifique la imposibilidad técnica de cumplir lo anteriormente establecido para acceder a la finca, y previa aceptación por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico que valorará en cada caso su impacto territorial, se permitirá la apertura o prolongación en distancia superior a la definida en el párrafo anterior.





3 En relación con las actividades agrícolas o declaradas de interés general, solo se permitirá la apertura de nuevos caminos previo informe favorable acreditativo de su necesidad del Departamento de Agricultura o de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico respectivamente, sin que en ningún caso, directamente o mediante su prolongación, puedan dar acceso a vivienda alguna.

4 Todo nuevo camino o prolongación de uno ya existente:

a. Habrá de transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20% en APR de erosión y en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares y al 40 % en el resto de casos.

b. Se efectuará de modo que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar

c. Tendrá una anchura máxima de 3 m, pudiéndose prever esporádicos ensanchamientos para permitir el cruce de vehículos, y su pendiente se definirá de modo que las excavaciones y terraplenados tengan alturas similares a las de un bancaleo tradicional de la zona, debiéndose en todo caso resultar forrados mediante fábrica de piedra caliza irregular.

d. En SRC-F o en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares no podrá suponer deforestación no reemplazada por vegetación de idénticas características o modificar el régimen de escorrentías provocando erosión del suelo.

e. No podrá tener características de viario urbano: asfaltado con acabado tradicional, bordillos, aceras, etc.

f. Deberá prever el trasplante o restitución de las especies vegetales catalogadas afectadas.

g. Sólo podrá autorizarse en SRP-AANP cuando se vinculen a las actuaciones contempladas en el artículo 11.b de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares

Norma 22 Condiciones específicas de las Unidades Paisajísticas

1 A efecto de la definición de condiciones específicas adicionales a las generales de integración, se definen en el suelo rústico de la isla de Eivissa las siguientes Unidades Paisajísticas:

a. Unidad A, constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG o SRC-AT que no estén incluidos en la zona 2.

b. Unidad B, constituida por los terrenos calificados como SRC-F, ARIP o ANEI o que estén incluidos en zona 2.

c. Unidad C, constituida por los terrenos calificados como AANP o incluidos en la zona 1.

2 Las edificaciones que se pretenda construir en el suelo rústico de la isla de Eivissa, deberán respetar las siguientes condiciones:

a. En los terrenos incluidos en la unidad A la altura máxima será de 2 plantas y 6 m y la altura total de 7 m, no pudiendo el volumen de planta alta superar el 50% del de la planta baja.

b. En los terrenos incluidos en la unidad B la altura máxima de las edificaciones será de 1 planta y 3 m y la altura total de 4 m.

c. En los terrenos incluidos en la unidad C sólo podrán autorizarse las edificaciones relacionadas con usos admitidos en AANP y con carácter general y salvo que resulte contradictoria con su función o características, su altura no podrá superar la definida para la unidad B.

3 A idénticos efectos, se definen en el suelo rústico de la isla de Formentera las siguientes Unidades Paisajísticas:

a. Unidad D, constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG o SRC-AT

b. Unidad E, constituida por los terrenos calificados como SRC-F o ANEI

c. Unidad F, constituida por los terrenos incluidos en la zona 3

d. Unidad G, constituida por los terrenos calificados como AANP o incluidos en la zona 4





4 Las edificaciones que se pretenda construir en el suelo rústico de la isla de Formentera, deberán respetar las siguientes condiciones:

- a. En los terrenos incluidos en la unidad D la altura máxima será de 2 plantas y 6 m y la altura total de 7 m, no pudiendo el volumen de planta alta superar el 50% del de la planta baja.
- b. En los terrenos incluidos en la unidad E la altura máxima de las edificaciones será de 1 planta y 3 m y la altura total de 4 m.
- c. En los terrenos incluidos en la unidad F, la parcela mínima exigible para la construcción de vivienda unifamiliar será de 100.000 m² y la altura máxima de las edificaciones será la definida para la unidad E.
- d. En los terrenos incluidos en la unidad G sólo podrán autorizarse las edificaciones relacionadas con usos admitidos en AANP y con carácter general y salvo que resulte contradictoria con su función o características, su altura no podrá superar la definida para la unidad B.

5 No obstante lo señalado en el apartado 2, en la isla de Eivissa y cuando las edificaciones se ajusten a la tipología tradicional de dos plantas del medio rural de la isla –previa verificación de tal extremo por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, en los términos que el artículo 27.2.b de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears señala- podrán autorizarse en la Unidad A y en los terrenos calificados como SRC-F y ARIP no incluidos en zona 2, previa verificación de su ajuste al resto de condiciones de integración, edificios de dos plantas de altura que no respeten el límite de ocupación máxima en planta alta que en el apartado 2.a se señala.

6 No obstante lo señalado en el apartado 4, en la isla de Formentera y cuando las edificaciones se ajusten a la tipología tradicional de dos plantas del medio rural de la isla –previa verificación de tal extremo por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, en los términos que el artículo 27.2.b de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears señala- podrán autorizarse en la Unidad D y en los terrenos de la Unidad E calificados como SRC-F, , previa verificación de su ajuste al resto de condiciones de integración, edificios de dos plantas de altura que no respeten el límite de ocupación máxima en planta alta que en el apartado 2.a se señala.

CAPÍTULO IV NÚCLEOS RURALES

Norma 23 Delimitación

1 Los instrumentos de planeamiento general podrán calificar como núcleo rural en suelo rústico los asentamientos existentes cuyas características esenciales, en aplicación de los criterios que en la Norma 26 se establecen, desaconsejen la compleción de su proceso de transformación mediante su inclusión en suelo urbano o urbanizable.

2 El ámbito de lo que se califique como núcleo rural deberá estar ya consolidado por la edificación en el porcentaje que resulte exigible para la clasificación como suelo urbano, en cuyo cómputo -que se efectuará en base al número de parcelas ocupadas- deberá incluirse la subdivisión de parcelas existentes que la normativa permita, y se delimitará de forma coincidente con linderos de parcela o elementos físicos existentes e identificables sobre el terreno. El ámbito del núcleo rural así delimitado no podrá ser objeto de modificación del planeamiento destinada a aumentar su superficie.

3 La ordenación pormenorizada de los núcleos rurales se establecerá directamente por los instrumentos de planeamiento general o mediante Planes Especiales, cuya formulación corresponderá al Ayuntamiento o la comunidad de propietarios que necesariamente se habrá





de constituir, según disponga el planeamiento general.

4 La definición por el planeamiento general del ámbito de los núcleos rurales supondrá la sustitución por ésta calificación de la categoría básica de suelo rústico que la documentación gráfica del PTI establece, sin perjuicio de la transitoria aplicación de lo señalado en la Norma 25.5

5 La ordenación de un núcleo rural realizada conforme a la presente Norma no constituye un supuesto de parcelación urbanística prohibida prevista en la Norma 15.2 del presente Plan.

Norma 24 Ordenación

1 La ordenación definirá las condiciones de parcelación y edificación en base a las condiciones de las parcelas y edificaciones preexistentes y con criterios orientados al mantenimiento de las características diferenciadoras del asentamiento de que se trate.

2 Con carácter general, se determinará el mantenimiento de la división parcelaria preexistente salvo en los casos en que, por resultar incluidas en la delimitación parcelas de superficie claramente diferenciada de las del resto del núcleo, se permita su subdivisión en parcelas cuya superficie, en todo caso, deberá ser superior a la media resultante de la división parcelaria actual.

3 Los parámetros de aplicación a la edificación se fijarán de forma adecuada a las características edificatorias propias del núcleo y las condiciones generales de la ordenación se orientarán al mantenimiento futuro de su condición distinta de la del suelo completamente transformado por la urbanización, definiendo a tal efecto las infraestructuras y equipamientos que se estime necesario implantar, así como las características específicas de los mismos.

4 En todo caso, deberá preverse el soterramiento de las infraestructuras existentes o previstas y, en lo que a la evacuación de residuales se refiere, resultará de aplicación lo señalado en la Norma 32 del PTI. Cuando no se den las circunstancias que en dicha Norma se determinan, deberá preverse la implantación de sistemas integrales para la recogida y tratamiento de residuales.

5 Salvo en el caso de que el núcleo rural definido albergue un uso preexistente distinto -que se regulará específicamente en cada caso y cuya implantación ex novo no resultará permitida- en los mismos tan sólo se admitirán:

- a. El uso de vivienda unifamiliar aislada o adosada según la tipología propia del lugar a razón de una vivienda por parcela.
- b. En los núcleos que recojan asentamientos tradicionales, la oferta turística complementaria y el uso comercial tradicional, de acuerdo con los criterios expresados en Memoria.
- c. Los usos de infraestructuras y equipamientos previstos.

6 Cuando en un núcleo rural existan edificios de uso residencial distinto del unifamiliar, la regulación definirá las condiciones específicas para su incorporación a la ordenación, arbitrando las medidas necesarias para su adecuada imbricación en el tejido y definiendo los requisitos mínimos en cuanto a su dotación de infraestructuras, especialmente en lo que a la evacuación de residuales se refiere.

7 Cuando un núcleo rural incluya establecimientos de alojamiento turístico, su ordenación, además de determinar lo señalado en el apartado anterior, podrán definir las condiciones a que se refiere la Norma 11.2 del PTI.





Norma 25 Gestión y Conservación

1 Salvo en los casos a que el apartado 7 anterior se refiere, en que podrán delimitarse unidades de ejecución coincidentes con el ámbito de los terrenos en que se ubiquen los respectivos establecimientos de alojamiento turístico, la totalidad de terrenos incluidos en un núcleo rural constituirán un único ámbito de ejecución de las determinaciones de la ordenación, quedando definidos dichos ámbitos desde el momento de la calificación del núcleo por el planeamiento general.

2 Los propietarios de las parcelas incluidas en un ámbito de ejecución deberán constituirse como comunidad de propietarios:

a. A efectos de la formulación del Plan Especial excepto en los casos en que el planeamiento general defina la ordenación o determine que tal formulación corresponde a la iniciativa municipal.

b. A efectos de la ejecución y gestión de las determinaciones del Plan Especial así como de la conservación de las infraestructuras y equipamientos que en la ordenación se contemplen, salvo en los casos en que el planeamiento general defina un procedimiento distinto de ejecución y gestión.

3 Los miembros de la comunidad de propietarios deberán subvenir a los gastos en que se incurra de acuerdo con su cuota de participación en la comunidad.

4 Las infraestructuras y equipamientos al servicio del núcleo rural serán elementos comunes del mismo sin perjuicio del uso público general de los viales incluidos en el mismo.

5 Hasta tanto no estén ejecutadas, o debidamente garantizada su ejecución, las previsiones que la ordenación establezca, no podrán autorizarse en los núcleos rurales otras actividades que las autorizables según las condiciones aplicables a la categoría de suelo rústico subyacente definida por el PTI.

TÍTULO III ÁREAS DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES

Norma 26 Asignación

1 Los instrumentos de planeamiento general asignarán a las áreas de desarrollo urbano:

a. Los asentamientos existentes para los que pretendan facultar su completa transformación o la total adecuación de sus características a las condiciones y parámetros de la urbanización tradicional.

b. Los terrenos que propongan como zonas de crecimiento ajustadas a los límites que el PTI establece.

2 No se asignarán a las áreas de desarrollo urbano, incorporándolos a la ordenación mediante su calificación como núcleo rural, los asentamientos existentes para los que, a fin de mantener sus específicas características diferenciadoras o su grado de adecuación al entorno, se propugne evitar su total transformación, facultando no obstante la compleción de sus terrenos intersticiales, dentro de los límites de consolidación que el PTI establece, o la dotación de cierto tipo de infraestructuras básicas

3 Tampoco se asignarán a las áreas de desarrollo urbano, manteniéndolos con la calificación de suelo rústico que corresponda, los asentamientos existentes para los que, por su carácter suburbano o disperso, se propugne el total mantenimiento de sus características actuales, sin incremento de su consolidación ni dotación de infraestructura alguna.





Norma 27 Definición

1 Constituirán las áreas de desarrollo urbano:

- a. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general vigentes como suelo urbano -sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.b de ésta Norma- excepto los que resulten desclasificados por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general.
- b. Los terrenos que las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general clasifiquen como suelo urbano por cumplir los requisitos que la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, la legislación urbanística de las Illes Balears y el PTI exigen para la asignación de los terrenos a dicha clase de suelo.
- c. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general vigentes como suelo urbanizable que, tras la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial, mantienen dicha clasificación y cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado, excepto aquellos para los que el PTI preconiza su desclasificación y los que resulten, en su caso, desclasificados por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general.

2 Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano:

- a. Los terrenos que –con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establece- el PTI determina mantienen su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, y que se concretan en:
1 Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni
2 Sectores 1.23 (parcialmente), 2.2 (parcialmente), 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.
- b. Los terrenos incluidos en el ámbito del Parque Natural de Ses Salines de Eivissa y Formentera que el Plan Rector de Usos y Gestión, aplicando los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece, delimite como suelo urbano en aplicación de lo señalado en la Disposición transitoria 1 de la Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de Protección Ambiental de Ses Salines de Eivissa y Formentera y en el artículo 55 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, quedando hasta entonces suspendida la clasificación de los suelos urbanos definidos por los instrumentos de planeamiento general vigente cuyo ámbito se recoge en la documentación gráfica del PTI.
- c. Los terrenos que los instrumentos de planeamiento general, ajustándose a los límites de crecimiento que el PTI establece, determinen que mantienen su clasificación como suelo urbanizable o resultan clasificados como tales.

3 La concreción por el planeamiento general de los ámbitos de las áreas de desarrollo urbano, supondrá la sustitución por ésta de la categoría básica de suelo rústico asignada en la documentación gráfica del PTI a los terrenos que en la delimitación de dichos ámbitos se incluyan.

Norma 28 Clasificación del suelo urbano

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

- a. Que estén ya transformados por estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales -incluyendo las áreas autorizadas según la Norma 32- y suministro de energía eléctrica y tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento y de acuerdo con sus determinaciones.





c. Que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación, según la ordenación que el instrumento de planeamiento general defina para ellos, el porcentaje que determina la legislación urbanística aplicable.

2 A efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado 1a. se aplicarán las siguientes reglas:

2.1 No podrá considerarse constituyen infraestructuras de servicios de las señaladas en dicho punto los sistemas generales de conexión entre redes locales o con los centros de servicio generales de la infraestructura de que se trate.

2.2 Cuando el acceso rodado esté constituido por el sistema general viario de conexión entre núcleos, sólo podrán delimitarse como suelo urbano ámbitos cuyo perímetro resulte contiguo en mas de 1/3 de su longitud con suelo urbano ya clasificado en virtud de criterio o condición distinta.

3 A efectos de la aplicación de lo señalado en el punto 1c. anterior, se establecen las siguientes reglas:

3.1 El grado de consolidación vendrá determinado por el cociente de dividir la superficie de las zonas consolidadas del área de referencia por la total superficie de la misma.

3.2 Constituirán las zonas consolidadas del área de referencia la totalidad de terrenos incluidos en la misma que resulten edificables según la ordenación que se establezca, excluidos en su caso los destinados a equipamientos públicos, y que estén ocupados por edificación ajustada a las determinaciones que dicha ordenación defina

3.3 La superficie total del área de referencia será la conjunta de los terrenos en ella incluidos que sean susceptibles de ser edificados según la ordenación que se establezca, se encuentren o no ocupados ya por edificación, excluidos en su caso los destinados a equipamientos públicos,

3.4 El área de referencia habrá de ser un núcleo o zona con tipologías, usos e intensidades homogéneos. Cuando en un núcleo coexistan zonas con tipologías, usos e intensidades heterogéneas, deberá subdividirse en distintas áreas de referencia con el mayor grado de homogeneidad posible, excluyendo en su caso de las mismas, las zonas heterogéneas cuyo grado de consolidación resulte evidente por exceder claramente del porcentaje exigido.

3.5 Excepto cuando su delimitación coincida con la de un núcleo, cuando un área de referencia incluya terrenos clasificados por el planeamiento vigente con mas de una clasificación, el 50 % de su perímetro deberá estar en contacto con suelo urbano ya clasificado en aplicación de criterio distinto del de consolidación o mediante definición de área de referencia distinta.

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

4 En cualquiera de los dos casos a que se refieren los apartados 1a. y 1c. anteriores:

a. Salvo situaciones de hecho debidamente justificadas, los sistemas generales serán límites que la delimitación no podrá sobrepasar,

b. Los terrenos deberán formar parte y estar integrados en la malla urbana

Norma 29 Grado de consolidación por la urbanización del suelo urbano

1 Dentro de las áreas de desarrollo urbano tendrán la categoría de suelo urbano con urbanización consolidada los terrenos asignados a tal clase que cumplan las dos condiciones siguientes:

a. Que cuenten con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, incluyendo las áreas autorizadas según la Norma 32, y suministro de energía eléctrica, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a los usos e intensidades previstas en la ordenación y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.





b. En que no resulte preciso efectuar operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

2 Los terrenos asignados la categoría de suelo urbano con urbanización consolidada no resultarán incluidos en ámbitos de gestión, por no ser objeto de actuaciones sistemáticas de urbanización, aun cuando precisen completar puntualmente la misma para adquirir la condición de solar.

3 Dentro de las Áreas de desarrollo urbano tendrán la categoría de suelo urbano sin urbanización consolidada el resto de terrenos asignados a tal clase, con independencia de su grado de consolidación por la edificación, la totalidad de los cuales deberán ser incluidos en ámbitos de gestión para ejecución de actuaciones sistemáticas de urbanización.

Norma 30 Edificación en suelo urbano con urbanización consolidada

1 En el suelo urbano con urbanización consolidada, no se podrá edificar, previa obtención de licencia, mas que en las superficies de suelo que tengan la condición legal de solar por contar de manera efectiva, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios, con los elementos de urbanización requeridos por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, los siguientes:

- a. Acceso rodado y que la vía o vías a la cuales la parcela de frente tengan pavimentadas la calzada, así como también construido el encintado de la acera en todos sus frentes.
- b. Red de abastecimiento de agua.
- c. Evacuación de aguas por alcantarillado, excepto en las áreas autorizadas según la Norma 32
- d. Suministro de energía eléctrica.
- e. Alumbrado público

2 No obstante lo anterior, en el suelo urbano con urbanización consolidada que no disponga de la urbanización ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior, se podrá permitir, en los términos legalmente establecidos, edificar y completar la urbanización simultáneamente.

3 Lo anterior no será de aplicación en aquellos casos en los que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de Eivissa y Formentera exige la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en el mismo se determinan.

Norma 31 Edificación en suelo urbano sin urbanización consolidada

1 En el suelo urbano sin urbanización consolidada y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legal y reglamentariamente exigibles, para poder autorizar la edificación en una parcela de suelo urbano que no tenga aún la condición de solar y esté incluida en un ámbito de gestión, será necesario que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y que están ya finalizadas, como mínimo, las siguientes:

- a. Movimiento de tierras
- b. Vialidad rodada, a excepción de la capa de rodadura
- c. Vialidad peatonal con solera de hormigón y excepto el pavimento final
- d. Redes de servicios completas excepto las acometidas a las parcelas, incluidas las conexiones con las redes generales y salvo la red de saneamiento en los casos contemplados en la Norma 32
- e. Zonas verdes, excepto su plantación.

2 En todos los casos en que se otorgue licencia de edificación sin que la parcela tenga la condición legal de solar, no podrán otorgarse licencias de primera ocupación y certificaciones municipales de final de obra o documentos equivalentes sin que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo a las determinaciones del proyecto de urbanización o de





dotación de servicios aprobado.

Norma 32 Utilización de sistema individual de evacuación de aguas residuales

1 En las áreas de suelo urbano o urbanizable de uso residencial y tipología unifamiliar aislada que las adaptaciones del planeamiento general al PTI propongan, se podrá -excepcionalmente y previo informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos - autorizar la utilización de sistemas de evacuación de aguas residuales mediante depuradoras o fosas sépticas homologadas con tres compartimentos estancos, cuyo efluente deberá ser eliminado mediante recogida con camiones o cualquier otro sistema que autorice la citada Dirección General.

2 Sólo podrá otorgarse tal autorización cuando:

- a. El bajo caudal generado de residuales generado o las especiales características topográficas de los terrenos desaconsejen la implantación de un sistema de alcantarillado convencional
- b. Las características edafológicas de los terrenos lo permitan sin riesgo de contaminación de acuíferos.

3 La utilización de sistemas individuales de evacuación de aguas residuales podrá asimismo autorizarse para usos, tipologías y actividades distintas de las señaladas en el apartado 1, cuando resulten específicamente autorizadas por la Dirección General de Recursos Hídricos y de acuerdo con las condiciones que ésta establezca.

Norma 33 Ordenación del suelo urbano

1 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación global del suelo urbano, deberán definir y regular sus características de forma ajustada a los criterios que en las Normas 68.3 y 69.2 del PTI se definen.

2 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán definir y regular sus características de forma ajustada a las características físicas de los terrenos:

2.1 Con tal finalidad y con carácter general:

- a. Deberán preservarse de la transformación los terrenos situados en las cotas mas altas de los terrenos, determinando su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
- b. Deberá determinarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía, en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- c. Deberán incorporarse a la ordenación como espacio libre las masas forestales mas valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

2.2 Cuando, por las características del tejido delimitado o el grado de consolidación de derechos, lo señalado en el apartado anterior no resulte posible, deberán establecerse reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto mediante el establecimiento de:

- a. Limitaciones de su altura y volumen y determinaciones sobre obligatoria distribución de éste último.
- b. Reglas para el abancalamiento de los espacios libres de parcela o determinaciones sobre obligatoria reforestación de los mismos.
- c. Ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.

3 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán asimismo respetar las características de los tejidos preexistentes:





3.1 Con tal finalidad:

- a. En cada manzana o zona de que se trate, se respetará la tipología básica continua o aislada con arreglo a la cual se encuentre edificada y se fijará su régimen de alturas respetando o reduciendo el mayoritariamente consolidado.
- b. El régimen de usos globales se ajustará al que caracterice actualmente cada zona y su intensidad será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente.
- c. Salvo para las zonas para las que se prevea su remodelación global, las condiciones morfológicas y estéticas de la edificación se definirán siguiendo criterios de respeto y consolidación de las actuales.
- d. El diseño viario respetará la morfología, concepción general y características de los trazados preexistentes, dando continuidad a los mismos incluso en lo que a sus secciones se refiere.

3.2 Lo dispuesto en el apartado anterior, no resultará de aplicación en los ámbitos sujetos a reforma en que resulte precisa la intensificación o cambio de los usos globales actuales, o la remodelación del viario, en cuyo caso los instrumentos de planeamiento general fijarán las características esenciales de la zona de que se trate teniendo en cuenta:

- a. La capacidad de las redes de servicios y dotaciones existentes o previstos para absorber los incrementos de demanda derivados de cambios o intensificación de usos.
- b. Su incidencia en el incremento de demanda de viajes y modos de desplazamiento sobre las infraestructuras de transporte y aparcamiento existentes.
- c. Su impacto en las estrategias de rehabilitación de los centros urbanos y sobre el patrimonio urbano y arquitectónico objeto de protección.

4 La ordenación de las zonas de suelo urbano correspondientes a las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en dicho Plan Director Sectorial y en los criterios que sobre el mismo fija el PTI.

5 La ordenación de las zonas de suelo urbano incluidas en el Anejo 1 se ajustará, además de a lo anterior, a las determinaciones que en dicho Anejo se definen.

6 En lo que respecta específicamente a la ordenación de las áreas de suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios, son criterios adicionales los siguientes:

- a. Se establecerá de forma que su acotación física y perceptiva guarde relación con el tejido urbano del ámbito en que se insertan.
- b. Cuando lo anterior no sea posible, procurará la disposición de espacios de transición que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones destinadas a tales usos, previendo pantallas vegetales de la magnitud y disposición adecuadas.
- c. Determinará las características estéticas de las edificaciones teniendo en cuenta su grado de percepción desde el viario de sistema general circundante.
- d. Definirá específicamente el tratamiento de los espacios de borde a fin de que sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización, fundamentalmente mediante la previsión de las pantallas vegetales antes citadas

Norma 34 Ordenación del suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado

1 Con carácter general, resultarán de aplicación al suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado los criterios que sobre la ordenación global y pormenorizada del suelo urbano define la Norma 33 del PTI

2 La ordenación de las zonas de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado correspondientes a las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en dicho Plan Director Sectorial y en los criterios que sobre el mismo fija el PTI.





3 La ordenación de las zonas de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado incluidas en el Anejo 1 se ajustará, además de a lo anterior, a las determinaciones que en dicho Anejo se definen.

4 Las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general deberán analizar el ajuste de la ordenación que los instrumentos de planeamiento parcial definan para los suelos urbanizables con Plan Parcial aprobado a las condiciones generales que para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano el PTI establece, a efectos de determinar su mantenimiento o revisión.

5 Cuando de tal análisis resulten desajustes evidentes y, por el grado de ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, resulte posible el proceder a su revisión, los instrumentos de planeamiento general habrán de imponerla fijando pormenorizadamente los criterios para la misma. Cuando, por el contrario, no resulte posible plantear dicha revisión los instrumentos de planeamiento general podrán imponer medidas correctoras que atenúen o minimicen los desajustes detectados.

Norma 35 Edificación en suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado

1 El régimen para la edificación en el suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado será el definido en la Norma 30 para el suelo urbano con urbanización consolidada siempre que:

- a. La urbanización de los terrenos esté efectivamente ejecutada en los términos que en dicha Norma se señalan.
- b. Se hayan efectivamente cumplimentado los requisitos de cesión y equidistribución que resulten de la legislación urbanística aplicable.

2 En el resto de casos el régimen de aplicación será el definido en la Norma 31 para el suelo urbano sin urbanización consolidada.

Norma 36 Ordenación de terrenos colindantes situados en distintos términos municipales

1 La ordenación de las áreas de desarrollo urbano que incluyan terrenos colindantes pertenecientes a términos municipales distintos se definirá por los correspondientes instrumentos de planeamiento general con arreglo a las determinaciones que respecto de las Áreas de Reversión Territorial contempladas en la Norma 74.1.a del PTI, definan los correspondientes instrumentos de reversión.

2 Son criterios del PTI respecto de la ordenación que los instrumentos de reversión establezcan, además de los establecidos con carácter general para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano:

- a. Definirá para los ámbitos ordenados similares tipologías e intensidades de uso establecidas en base a la que resulte mayoritaria en el área, con independencia de su asignación a uno u otro municipio.
- b. En los casos de ordenaciones consolidadas discordantes dispondrá zonas de transición que minimicen dicha discordancia.
- c. Evitará la concurrencia de usos y actividades que por su naturaleza o efectos sean incompatibles.
- e. Perseguirá la continuidad del trazado del viario y las alineaciones así como de los espacios libres y zonas ajardinadas
- f. Contemplará la ordenación de las zonas de equipamiento, especialmente en los terrenos colindantes con el término municipal de Eivissa, definiendo su emplazamiento con arreglo a





criterios de optimización funcional y de mejora de la accesibilidad y servicio de las zonas, con independencia del término municipal en que se ubiquen.

3 Hasta la aprobación de los correspondientes instrumentos de reconversión, o de los Planes Especiales que los sustituyan, los criterios definidos en el apartado 2 resultaran de aplicación a las adaptaciones al PTI del planeamiento general que se formulen de forma previa a dicha aprobación

CAPITULO II DISPOSICIONES SOBRE CRECIMIENTO

Norma 37 Crecimiento turístico, residencial o mixto

1 En tanto no resulten revisadas las determinaciones del PTI, el nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto que los instrumentos de planeamiento general podrán clasificar, no podrá superar el 10% de la superficie conjunta del suelo del término municipal clasificado como urbano o urbanizable o apto para la urbanización con Plan Parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial, que no haya resultado desclasificado por éstas.

2 A efectos de lo establecido en el apartado anterior:

- a. Computarán como superficie de nuevo crecimiento las de la totalidad de suelos urbanizables o aptos para la urbanización que las adaptaciones al PTI mantengan o clasifiquen y que no cuenten con Plan Parcial definitivamente aprobado a la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial.
- b. No computarán como superficies de nuevo crecimiento las destinadas a grandes equipamientos que formen parte de los sectores, entendiéndose por tales las que supongan el 50 % o más de su superficie bruta, en tanto mantengan dicha calificación.

3 De acuerdo con lo establecido en los artículos 35 y 36 de las Directrices de Ordenación Territorial, en los casos en que el planeamiento general vigente a la entrada en vigor del PTI contenga previsiones de crecimiento superiores al máximo que resulte de lo anterior, en su adaptación al PTI deberán efectuarse los cambios de clasificación a suelo rústico precisos para que las previsiones de crecimiento queden dentro de los máximos fijados, no pudiéndose hasta tal adaptación tramitarse ningún nuevo plan parcial.

Norma 38 Ubicación y características del crecimiento residencial, turístico o mixto

1 El nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto deberá ubicarse:

- a. Teniendo contacto con área de transición AT de área de desarrollo urbano destinadas a tal uso
- b. Preferentemente, buscando la compleción de las zonas intersticiales entre tejidos existentes frente a la ampliación de los mismos hacia el exterior
- b. De modo que exista interconexión y continuidad de sus sistemas viarios con los del área o áreas de desarrollo a que se agrega.
- c. Sin que la totalidad de espacios intermedios ubicados entre dicha área o áreas y el nuevo sector –con la magnitud superficial suficiente para asegurar la continuidad de los tejidos- estén clasificados como suelo rústico.
- d. Procurando ubicarse, en su caso, a un sólo lado de la red viaria básica.

2 La ordenación de los nuevos suelos procurará la consecución de tejidos coherentes en el aspecto formal e integrados con el entorno, cuidando especialmente la armonización con la tipología edificatoria de las áreas a que se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva de los conjuntos urbanos existentes.





3 En todo caso, la ubicación y ordenación de los nuevos suelos se efectuará teniendo en cuenta:

- a. Las condiciones de implantación del núcleo existente respecto del entorno.
- b. Las condiciones topográficas de los terrenos de dicho entorno determinándose al efecto que, como criterio general y salvo justificación en contra aceptada por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, no podrán ubicarse en terrenos con pendiente superior al 20 %.
- c. La protección de las visuales.
- e. Las tendencias naturales de crecimiento de los núcleos.

4 En las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística, cuyos ámbitos se grafían en la documentación gráfica del PTI, no podrán clasificarse nuevos sectores de suelo urbanizable o apto para la urbanización que se sitúen fuera del ámbito de dicha delimitación, salvo cuando se trate de suelo de reserva o dotacional para llevar a cabo actuaciones de intercambio de aprovechamiento o reconversión de las contempladas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística o de suelo necesario para actuaciones de reconversión territorial.

5 La ordenación urbanística de los nuevos sectores de suelo urbanizable que el planeamiento general determine deberá respetar los siguientes parámetros máximos:

- a. La densidad máxima de cada sector adscrito a zona turística será igual o inferior a 60 habitantes/hectárea, no pudiendo superar la densidad media de los urbanizables previstos en cada término municipal los 100 habitantes/hectárea.
- b. Las alturas máximas permitidas serán las predominantes en el área de desarrollo urbano a que se agreguen, no pudiendo superar en el caso de las zonas turísticas las 3 plantas

6 Lo señalado en el punto 5 a. anterior no será de aplicación a los sectores a que la Norma 27.2.a del PTI se refiere, cuya ordenación deberá ajustarse a las determinaciones específicas que en el Anejo 1 del PTI se definen.

7 En el suelo donde coincidan un Área de Transición AT y otra de Prevención de Riesgos APR, no podrán ubicarse nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización de ninguna clase hasta tanto no desaparezca su situación de riesgo, según determine la administración competente en la materia.

Norma 39 Reservas mínimas para vivienda sujeta a régimen de protección.

1 Previa modificación legal que lo permita, en los suelos urbanizables que se agreguen a las áreas de desarrollo urbano de carácter residencial y tipología intensiva, y en las de tipología extensiva que el planeamiento general determine, se deberá reservar para el uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública el 15 % de la superficie neta de suelo residencial.

2 La calificación del suelo para dicho uso deberá hacerse de forma que se garantice la máxima cohesión e integración sociales, debiéndose preferir, siempre que ello sea materialmente posible, las actuaciones mixtas de vivienda libre y vivienda protegida.

Norma 40 Ubicación y características del suelo industrial y de servicios

1 Con carácter general, los nuevos suelos urbanizables destinados al uso industrial o de servicios a ubicar en los términos municipales de Eivissa, Sant Josep, Sant Antoni, Santa Eulària y Formentera habrán de disponerse:

- a. Teniendo contacto con área de transición AT de los polígonos y asentamientos industriales





preexistentes

- b. Preferentemente, buscando la compleción de las zonas intersticiales entre tejidos existentes frente a la ampliación de los mismos hacia el exterior
- c. De modo que exista interconexión y continuidad de sus sistemas viarios con los del polígono o asentamiento a que se agrega.
- d. Sin que la totalidad de espacios intermedios ubicados entre dichos polígonos o asentamientos y el nuevo sector –con la magnitud superficial suficiente para asegurar la continuidad de los tejidos- estén clasificados como suelo rústico.
- e. Procurando ubicarse, en su caso, a un sólo lado de la red viaria básica; disponiéndose respecto de ella de modo que se minimice su impacto visual; previendo preferentemente un único acceso desde la misma y definiendo masas vegetales de separación de la magnitud suficiente para garantizar su desvinculación espacial y perceptiva.

2 No obstante lo anterior, en el término municipal de Sant Joan y -excepcionalmente en el resto de términos, en los casos a que el apartado 4 se refiere- se permitirá la previsión de pequeños polígonos de servicios que, sin respetar lo señalado en el apartado 1a. anterior, habrán de implantarse totalmente rodeados de sistemas generales de espacios libres de la magnitud y características necesarias para minimizar su impacto territorial.

3 La ordenación de los suelos urbanizables destinados a éstos usos se efectuará con arreglo a las pautas generales definidas para el suelo urbano con uso industrial o de servicios.

4 Los instrumentos de planeamiento general contendrán previsión de reserva de suelo público con destino a éstos usos que permita la relocalización de las actividades actualmente ubicadas en zonas de uso residencial y difícilmente compatibles con el mismo y de las existentes en suelo rústico para las que se determine su relocalización.

TÍTULO IV ORDENACIÓN DE ES AMUNTS DE EIVISSA

Norma 41 Delimitación y ordenación

1 Constituyen es Amunts de Eivissa los terrenos definidos por el Anexo I de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, cuya delimitación se recoge en la documentación gráfica del PTI junto con la de las diferentes categorías de suelo rústico protegido y Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés que los componen.

2 La ordenación pormenorizada de la zona se establecerá, de acuerdo con las determinaciones generales de la ordenación que el PTI establece:

- a. Mediante la figura de un Plan Especial, formulado por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera y básicamente orientado a la regulación de la gestión del medio y a la de los aspectos que a dicho instrumento remita el planeamiento general.
- b. Por los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Sant Antoni de Portmany y Sant Joan de Labritja.

Norma 42 Criterios generales para su ordenación

Son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de la zona de es Amunts, los siguientes:

- a. Mantenimiento, con las mínimas modificaciones, de sus valores naturales y de las características del paisaje natural y urbano, potenciando su singularidad a fin de caracterizar la zona como diferenciada del resto.
- b. Instrumentación de medidas de compensación y de otra índole que permitan la participación de la zona en las rentas derivadas del turismo





- c. Delimitación de las zonas de Portinatx, Port de Sant Miquel y Cala Sant Vicent como las únicas aptas para oferta turística convencional y posibilitándose en el núcleo de Benirràs únicamente en caso de oferta de alta calidad.
- d. Mantenimiento en las parámetros actuales de la capacidad de la planta turística convencional de la zona, no admitiéndose la creación de nuevas plazas turísticas en el término municipal de Sant Joan, salvo en el caso de oferta de alta calidad.
- e. Fomento de la revalorización de la planta turística existente, primando la mejora en la calidad de las instalaciones y servicios y formulando políticas que disminuyan el alto grado de estacionalidad
- f. Mejora de la accesibilidad de los núcleos, de la imagen y características de su medio urbano así como de sus dotaciones de infraestructuras y servicios.
- g. Potenciación de las actividades de senderismo, bicicleta de montaña y rutas a caballo, fomentando la adaptación de los establecimientos a dichas especialidades y mejorando las características de la red viaria rural
- h. Fomento de la participación del sector agrario en el sector turístico mediante las modalidades del turismo rural y el agroturismo y la permisión de la prestación del servicio de habitación en la forma y condiciones que en la Norma 11 se regulan.
- i. Fomento de la dotación al mundo rural de la infraestructura de abastecimiento eléctrico convencional o alternativo.
- j. Instrumentación de medidas que permitan la aportación de agua de riego en cantidad y calidad suficiente, mediante instalación de depuración terciaria en las estaciones depuradoras de aguas residuales, fomento de la instalación de sistemas actuales de riego y mejora de la calidad del agua en origen mediante la instalación de instalaciones depuradoras de agua de mar
- k. Posibilitar la implantación de instalaciones para la práctica del golf, sin oferta complementaria y vinculadas a la red de oferta turística no convencional.

Norma 43 Elementos Catalogados

1 De conformidad a lo regulado en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico forman parte de los elementos catalogados, dentro de la delimitación de es Amunts de Eivissa, los declarados Bienes de Interés Cultural.

2 Así mismo se considerarán elementos catalogados, en la delimitación de es Amunts de Eivissa, todos los que estén incluidos en los catálogos municipales que obligatoriamente deberán incorporar las adaptaciones del planeamiento general al PTI.

3 Hasta tanto no resulten aprobados los instrumentos antes citados resultarán provisionalmente sujetos a protección los elementos ubicados en la zona que se contienen en el Inventario de Casas Payesas que obra en la Conselleria de Patrimonio del Consell Insular d' Eivissa i Formentera, debiéndose emitir informe previo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico para la autorización de cualquier actuación en los mismos.

En el Anejo IV del PTI se contiene con carácter indicativo la relación de Casas Payesas incluidas en el citado Inventario y ubicadas en los términos municipales de Sant Antoni de Portmany y Sant Joan de Labritja, resultando sometidas a la protección antes citada las que se ubiquen en la zona de es Amunts

4 En cualquier caso, se estará al régimen de protección genérico derivado de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico y de la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional.

Norma 44 Régimen de usos en suelo rústico





El régimen de usos establecido en la Norma 9 del PTI es de aplicación a las distintas categorías de suelo rústico incluidas dentro de la delimitación de es Amunts de Eivissa, con las limitaciones adicionales que se derivan de lo señalado por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

Norma 45 Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés

1 Constituyen las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés los terrenos cuyo ámbito genérico se delimita en el Plano 1 de la documentación gráfica del PTI y cuya delimitación pormenorizada deberá efectuarse por los instrumentos de planeamiento general.

La relación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés contempladas se corresponde con los núcleos de Santa Agnes de Corona, Sant Mateu d'Aubarca, Na Xamena, Port de Sant Miquel, Benirrás, Portinatx, Sant Joan de Labritja, Allá Dins y Sant Vicent de la Cala, facultándose por el PTI el reconocimiento como tal del núcleo de Isla Blanca en aplicación de lo señalado por el artículo 5.1 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares.

Dicho reconocimiento deberá efectuarse mediante la delimitación del ámbito desarrollado – dentro del genérico que el PTI establece- y su calificación y ordenación como núcleo rural con arreglo a los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece.

2 La regulación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés podrá establecerse asignándolas a áreas de desarrollo urbano mediante su clasificación como suelo urbano, o mediante su calificación como núcleo rural aplicando los criterios que en la Norma 26 se establecen

3 La concreción por el planeamiento general de los ámbitos de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés , supondrá la asignación de dicha categoría a los terrenos incluidos en dichos ámbitos y, salvo cuando se prevea su crecimiento, la asignación de la categoría de ARIP al resto de terrenos de los ámbitos genéricos definidos en la documentación gráfica del PTI que no resulten incluidos.

Norma 46 Ordenación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés

1 La ordenación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés se definirá teniendo en cuenta los criterios generales que sobre ordenación de áreas de desarrollo urbano y núcleos rurales el PTI establece y aplicando los criterios específicos que de lo señalado en las Normas 67, 68 y 69 se derivan.

2 La ordenación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés clasificadas por el planeamiento vigente como suelo urbanizable, se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en el Anejo I del PTI.

3 Hasta tanto no resulten incorporados por el planeamiento general a área de desarrollo urbano o a núcleo rural, a los terrenos no clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano que resultan incluidos en los ámbitos genéricos de Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés que el PTI define, les será de aplicación el régimen establecido para las ARIP.

Norma 47 Crecimiento

1 Los instrumentos de planeamiento general podrán prever el crecimiento de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés en los términos y con las limitaciones establecidas por el artículo 5 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico





de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares

2 El crecimiento de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés que los instrumentos de planeamiento general establezcan deberá:

- a. Tener por objeto el desarrollo socioeconómico de los núcleos o la obtención de suelo para equipamientos comunitarios o infraestructuras públicas necesarias para los mismos.
- b. Emplazarse colindante con el núcleo existente, desarrollándose de forma integrada y contigua a éste y de forma que haya interconexión de los sistemas viarios.
- c. Tener una superficie inferior al 10 % de la del núcleo que complementan.
- d. No ubicarse en APR hasta tanto no desaparezca su situación de riesgo, según determine la administración competente en la materia.
- e. No ubicarse en zonas donde exista masa boscosa, con pendientes pronunciadas o que que conlleven un elevado impacto visual o limiten la perspectiva del conjunto urbano existente.
- f. En el caso de los núcleos turísticos de Port de Sant Miquel, Portinatx y Sant Vicent de sa Cala, ubicarse dentro de los límites de la zona turística del Plan de Ordenación de la Oferta Turística que el PTI define.

3 La ordenación de la zona de crecimiento deberá establecerse:

- a. De forma adecuada a las condiciones de implantación del núcleo urbano preexistente.
- b. Teniendo en cuenta las condiciones topográficas de la zona en que se ubiquen.
- c. Respetando las principales visuales desde el entorno y vías de acceso al asentamiento.
- d. Siguiendo las tendencias naturales de crecimiento del mismo.

TÍTULO V SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO I INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS

Norma 48 Infraestructuras portuarias e instalaciones marítimas

1 El PTI define, en relación con las infraestructuras portuarias existentes destinadas a tráfico comercial, los siguientes criterios de actuación:

1.1 Puerto de Eivissa: Deberá formularse un Plan de utilización de los espacios portuarios en que se defina el ámbito de la zona de servicio del puerto, que deberá ser calificada por el planeamiento general de Eivissa como sistema general portuario.

Son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de dicho puerto:

- a. Deberá mejorarse su organización funcional.
- b. Reducirá al mínimo imprescindible los espacios al abrigo del dique de Botafoc en los que no podrán instalarse superestructuras fijas de descarga ni implantarse zonas permanentes de almacenamiento.
- c. Mejorará las instalaciones destinadas a tráfico de pasajeros.
- d. Mejorará el grado de integración entre el puerto y la ciudad aumentando al máximo compatible con el mantenimiento de la actividad portuaria la permeabilidad e interconexión entre ambos.
- e. Contemplará la reordenación de las zonas para tráfico deportivo buscando la continuidad de las mismas y la incorporación a la malla urbana de los espacios lineales de borde marítimo que configuran, todo ello de forma compatible con el mantenimiento de la actividad.
- f. Deberá resolver adecuadamente la conexión viaria del sistema portuario con la red básica insular, mediante el soterramiento, en su caso, de la conexión en el tramo de la Illa Plana y la construcción de la conexión este cuyo trazado indicativo se señala en la documentación gráfica del PTI, trazado que en cualquier caso deberá salvaguardar de afección la zona protegida del Prat de ses Moges

1.2 Puerto de Sant Antoni: Deberá formularse un Plan de utilización de los espacios portuarios





en que se defina el ámbito de la zona de servicio del puerto, que deberá ser calificada por el planeamiento general de Sant Antoni como sistema general portuario.

Son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de dicho puerto:

- a. Se establecerá de forma coordinada con lo señalado en el proyecto de recuperación ambiental del borde litoral entre el puerto y Cala Gració
- b. Mejorará la organización funcional del puerto.
- c. Contemplará el atraque simultáneo de buques comerciales, ampliando si es necesario el muelle comercial y previendo la remodelación de la estación marítima
- d. Mejorará las condiciones de agitación y los puntuales rebases del dique así como los conflictos de tráfico entre buques comerciales y barcos deportivos.
- e. Resolverá la conexión viaria del sistema portuario con la red básica insular preferentemente mediante soluciones soterradas.

1.3 Puerto de La Sabina: Mientras mantengan su vigencia, el PTI asume la ordenación establecida en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado mediante OM de 27.10.2003, debiendo ser el ámbito de la zona de servicio del puerto en él definida como sistema general portuario por el planeamiento general de Formentera.

En caso de modificación de la ordenación en el mismo establecida son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de dicho puerto:

- a. Deberá mejorarse su organización funcional, sobre todo en los meses de actividad punta, mediante la separación de los tráficos de pasajeros y mercancías, incluso con ampliación de las instalaciones existentes con la construcción de un dique que deberá en todo caso efectuarse de acuerdo con las prescripciones que de la existencia del Parque Natural se deriven.

2 En lo que se refiere a actuaciones específicas a la isla de Formentera:

2.1 En relación con el establecimiento de una segunda vía a Formentera, operativa tan sólo para situaciones de emergencia:

- a. Deberán adecuarse para tal función las instalaciones existentes en La Canal, en la isla de Eivissa, y en es Pujols, en la isla de Formentera.
- b. Las actuaciones en dichas instalaciones deberán ajustarse a las limitaciones que de lo señalado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de ses Salines de Eivissa i Formentera se derivan

2.2 Deberá preverse la adecuación de un refugio de pescadores en la zona de Migjorn

Norma 49 Puertos deportivos e instalaciones náuticas

1 Son criterios generales del PTI en relación con la infraestructura de puertos deportivos e instalaciones náuticas, los siguientes:

- a. Su planificación se efectuará de acuerdo con los principios rectores de la política económica y medioambiental y de forma coordinada con la planificación territorial y urbanística.
- b. Es criterio general la compatibilización del incremento de la oferta y calidad de dichas infraestructuras con la consecución de la máxima protección del litoral por lo que se dará preferencia a la optimización de la utilización de las aguas actualmente abrigadas y a la ampliación de las instalaciones actuales.
- c. Las nuevas infraestructuras se emplazarán colindantes con suelos ya urbanísticamente desarrollados y minimizando en la medida de lo posible la afección a praderas de Posidonia u otras fanerógamas marinas.
- d. Se promoverá la implantación de instalaciones ligeras del tipo embarcadero o varadero, cuyo impacto sobre el litoral es mínimo, a fin de satisfacer la demanda que no precise de instalaciones propiamente portuarias.
- e. Se promoverá la instalación, en aguas ya abrigadas, de instalaciones temporales y desmontables para el fondeo y atraque de embarcaciones a fin de satisfacer los períodos de demanda punta.





- f. Se regularán las zonas de fondeo, prohibiéndolo en las áreas consideradas sensibles.
- g. Se promoverá la implantación y explotación de marinas secas e instalaciones de internada de embarcaciones en espacios acondicionados al efecto, incluso ajenos a los puertos, a fin de cubrir el déficit de oferta existente, facilitar el mantenimiento de las embarcaciones y contribuir a disminuir las necesidades de superficie de agua abrigada por obra exterior.
- h. En tanto no esté vigente la correspondiente ordenación sectorial, las actuaciones en la materia se efectuarán de acuerdo con los condicionantes que en el PTI se determinan.

2 A efectos de su ordenación transitoria hasta la entrada en vigor de la correspondiente ordenación sectorial, el PTI clasifica las infraestructuras litorales fijas en los siguientes tipos:

- a. Puertos y Dársenas Deportivas: zonas de aguas abrigadas con superficie terrestre contigua en que se pueden efectuar la totalidad o parte de operaciones relacionadas con la actividad.
- b. Embarcaderos: instalaciones que permiten el atraque en determinadas condiciones climatológicas.
- c. Varaderos: instalaciones que permiten la varada y botadura de embarcaciones

3 A los mismos efectos, el PTI, clasifica las zonas del litoral de las islas de Eivissa y Formentera en tres clases de zonas: Zonas I, II y III según el grado de admisibilidad de las infraestructuras antes descritas que para ellas se determina de acuerdo con las siguientes reglas:

3.1 En la Zona I no podrán implantarse infraestructuras del tipo a y sólo excepcionalmente y de forma debidamente justificada podrá autorizarse la implantación de infraestructuras del tipo b.

3.2 En la Zona II estará permitida la implantación de infraestructuras del tipo b y sólo excepcionalmente y de forma debidamente justificada podrá autorizarse la implantación de infraestructuras del tipo a.

3.3 En la Zona III estará permitida la implantación de todo tipo de infraestructuras.

4 En el plano 2 del PTI se contiene la delimitación genérica de las zonas II y III, debiéndose considerar:

- a. El resto del litoral calificado como zona I
- b. Excluidas en cualquier caso de zona II y III los tramos de playa que en la delimitación genérica se contienen.

5 Previa la autorización de cualquier instalación será preceptivo informe previo de la COITUPHA en relación con su impacto territorial

6 En cualquier caso, en el litoral de las islas:

- a. Siempre que no se trate de zonas calificadas como AANP, podrán instalarse pequeños varaderos y rampas para la varada y botadura de embarcaciones ligeras
- b. Podrán efectuarse las actuaciones puntuales y de pequeña entidad que resulten necesarias por cuestiones medioambientales o relacionadas con la seguridad de las personas.

Norma 50 Infraestructuras aeroportuarias

El PTI define, en relación con las infraestructuras aeroportuarias, los siguientes criterios de actuación:

1. Aeropuerto de Eivissa.

1.1 El PTI asume la ordenación establecida en el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa aprobado por OM de 31.07.2001, debiendo el planeamiento general calificar como sistema general aeroportuario la zona de servicio en él definida.

1.2 De cara a la posible revisión de dicho Plan, son criterios del PTI los siguientes:

- a. Debería revisarse la delimitación de la zona de servicio aeroportuaria a fin de ajustarla a las necesidades reales que se derivan de las limitaciones de crecimiento que el PTI determina,





reduciendo las afecciones a los terrenos edificados circundantes y compatibilizando la ordenación con la del Parque Natural de Ses Salines.

b. Las previsiones de ordenación deberían estar relacionadas con las finalidades que los artículos 50 y 64 de las Directrices de Ordenación Territorial determinan y contemplar la existencia e integración de las zonas de servicios secundarios y terciarios limítrofes.

c. La ordenación de las operaciones de aproximación y despegue debería evitar el sobrevuelo de zonas pobladas.

1.2 En todo caso, el Plan debería garantizar:

a. La compatibilidad entre el desarrollo aeroportuario, la planificación territorial y la protección ambiental.

b. La eficiente gestión y explotación del aeropuerto.

1.3 Las adaptaciones al PTI de los planeamientos generales de Eivissa y Sant Josep deberán incorporar los mapas de ruido correspondientes a la actividad aeroportuaria y establecer la ordenación de las zonas afectadas de acuerdo con las limitaciones que de los mismos resulten.

2. Helipuertos de Formentera.

2.1 El PTI estima necesaria la previsión de dos helipuertos, uno de nueva construcción dentro de las instalaciones del nuevo Hospital de Formentera y otro en el emplazamiento actual del Puerto de La Savina cuyo grado de operatividad debería mejorarse mediante la ampliación y adecuación de las actuales instalaciones.

CAPITULO II INFRAESTRUCTURA VIARIA Y DEL TRANSPORTE TERRESTRE

Norma 51 Infraestructura viaria

1 Son criterios generales del PTI respecto de la planificación de la red viaria de ambas islas que el PDS debe efectuar los siguientes:

a. Se priorizará la mejora y adecuación de los trazados actuales sobre la implantación de nuevos trazados.

b. Será criterio prevalente la mejora de la seguridad vial compatible con la conservación del entorno sobre el objetivo de incrementar la velocidad en los trayectos.

c. En la red secundaria deberá facultarse la posibilidad de viario independiente para tráfico ciclista y compatibilizar el tránsito motorizado con el no motorizado. En la red de caminos rurales públicos se planificarán las actuaciones necesarias para su adecuación a la práctica del senderismo y se definirán circuitos específicos de bicicleta de montaña.

d. Deberá en todo caso garantizarse la integración paisajística de las carreteras, el mantenimiento de los valores de su entorno próximo y la minimización de los efectos negativos relacionados con la mortandad faunística.

e. Deberá plantearse la corrección de los problemas planteados por las travesías urbanas, preferentemente mediante rondas de carácter urbano y empleo de tramos urbanos de sentido único.

f. Deberán acometerse actuaciones integrales de mejora de la seguridad viaria de la red que incluyan la eliminación de los puntos de peligrosidad singular; la mejora, modernización y homogeneización de la señalización vertical; corrijan mediante la previsión de vías de servicio o recorridos alternativos la abundancia de accesos directos y solucionen los problemas de falta de iluminación en intersecciones y tramos urbanos o semiurbanos y la falta de instalaciones de auxilio en carretera

g. Deberá contemplarse la resolución de los problemas puntuales de accesibilidad a determinadas zonas e implementar elementos característicos de rutas turísticas como miradores, aparcamientos, etc.).

2 Son criterios específicos sobre las características de las actuaciones de adecuación de la red:

a. Los proyectos incluirán la restauración paisajística del entorno de las zonas en que se actúe, con obligatoria restitución de las cercas y bancales de paredes de piedra seca afectadas, que





no podrá ser sustituida por compensación económica a los afectados.

b. Salvo cuando resulten habilitados como áreas de descanso, deberán restituirse a su estado natural, mediante revegetación con especies autóctonas y acorde con la del entorno, los tramos de carretera en desuso por modificaciones de trazado.

c. De forma respetuosa con el entorno y sin que primen criterios de aumento de capacidad de la vía deberá solventarse la falta o insuficiencia de arcones; plantearse pasos para movimiento de la fauna, previa detección de los puntos o tramos con mayor incidencia en la mortandad de fauna; resolverse los problemas de ausencia total o parcial de drenaje y mejorarse las obras de fábrica obsoletas.

d. Los taludes laterales habrán de preverse con la inclinación adecuada que permita el desarrollo de vegetación arbustiva en los mismos con especies autóctonas y acorde con la del entorno.

e. El control de la vegetación en los bordes de la red se efectuará preferentemente mediante medios mecánicos admitiéndose tan sólo el uso de herbicidas en los casos en que exista previo informe técnico favorable.

f. En todo caso deberá plantearse la posibilidad de construcción de canalizaciones subterráneas de servicios públicos prestados en red y anejas a la red viaria, implantando soluciones de canalización única para todos los operadores

3. Actuaciones básicas en la isla de Eivissa

3.1 El PTI asume las propuestas contenidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras de la CAIB aprobado por el Decreto 87/98, de 16 de octubre, consistentes en:

a. Desdoblamiento de la segunda vía de Ronda de Eivissa

b. Ronda N de Sant Antoni

3.2 El PTI estima necesarias las actuaciones encaminadas a mejorar la conectividad entre las tres áreas funcionales básicas de la isla y de éstas con el aeropuerto, definiendo desdoblamientos cuando la intensidad media diaria lo exija, mediante las siguientes actuaciones en la red de primer orden:

a. Mejora de la conexión entre las vías de ronda de Eivissa y el aeropuerto

b. Mejora de la conexión entre Eivissa y Sant Antoni de Portmany mejorando las características de la carretera actual y sus conexiones con las vías de ronda de Eivissa.

c. Mejora de la conexión entre Eivissa y Santa Eulalia mejorando las características de la carretera actual y sus conexiones con las vías de ronda de Eivissa.

3.3 El PTI considera asimismo necesarias:

3.3.1 Las actuaciones encaminadas a eliminar el tráfico de paso en los núcleos cabecera de las áreas funcionales básicas de la isla:

a. Ronda de Sant Antoni de Portmany

b. Ronda de Santa Eulària des Riu

3.3.2 Las actuaciones encaminadas a eliminar el tráfico de paso en los núcleos secundarios:

a. Ronda de Jesús y actuaciones necesarias para evitar el tráfico de paso al vertedero por el núcleo de Jesús, que tendrán carácter prioritario.

b. Ronda de Sant Josep de sa Talaia

3.3.4 Las actuaciones encaminadas a:

a. El acondicionamiento de las siguientes vías: PM.803, PMV.812-1, PMV.812-2, PM.804, PMV.810-1, C.733 y PM.810

b. El acondicionamiento y tratamiento unitario de la vía de comunicación a lo largo de los desarrollos turísticos de la costa oeste de la isla de Eivissa, incluyendo solución alternativa al tramo de la playa de Cala Vadella y al de Caló den Real que se grafían en el plano 2.

4. Actuaciones básicas en la isla de Formentera

4.1 El PTI estima necesarias las actuaciones encaminadas a adecuar las características de las carreteras de La Savina a la Mola; de Sant Francesc a es Cap; de la Savina a es Pujols y la de Punta Prima, a los diversos tipos de tráfico que soportan.





5 Además de las anteriores actuaciones básicas, el PTI contempla las siguientes actuaciones puntuales:

5.1 En la isla de Eivissa:

- a. Deberán solucionarse los accesos a la cantera de Cas Capitá desde la carretera Eivissa Sant Antoni, evitando el tráfico de paso por las zonas consolidadas.
- b. Deberá estudiarse la posibilidad de nuevo acceso al aeropuerto desde la PM.803

5.2 En la isla de Formentera:

- a. Deberá plantearse, mediante la previsión de rondas urbanas con espacios anejos de aparcamiento, la eliminación del tráfico de paso en los núcleos de Sant Francesc, Sant Ferran y Es Pujols
- b. Deberán plantearse soluciones, mediante el empleo de vías de dirección única, para la adecuación del tráfico de paso en el núcleo de el Pilar de la Mola.
- c. Deberá plantearse la conexión para tráfico no rodado entre los núcleos de Es Pujols, Sa Roqueta y la Savina y de éstos con la zona de Illetas.
- d. Deberá preverse la instalación de rotondas en los puntos en que las características del viario lo aconseje.

6 En cumplimiento de lo determinado por el artículo 22 de las Directrices de Ordenación Territorial, el PTI incorpora como recorridos de interés paisajístico y cultural los incluidos en la Red de ciclo rutas promovida por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera y los distintos Ayuntamientos de las islas, así como los que en el futuro se incorporen a la misma.

7 La totalidad de instrumentos de planeamiento general deberán:

- a. Evaluar las necesidades en los respectivos términos municipales de suelo específicamente destinado al uso de depósito de flotas de vehículos de rent a car o de otro tipo, así como de aparcamientos anexos a las discotecas, previendo las reservas necesarias como sistema general en Área de Desarrollo Urbano o en suelo rústico, estableciendo las medidas correctoras adecuadas y prohibiendo tal uso en el resto del suelo rústico.
- b. Incorporar el catálogo de caminos rurales del término.
- c. Incorporar el trazado de las rutas a que el apartado anterior se refiere, definiendo para el entorno de las mismas condiciones de integración ajustadas a lo señalado en las Normas 18, 22, 24, 33, 34, 42, 67, 68, 70 y 71 del PTI

86 La totalidad de trazados viarios que en la documentación gráfica del PTI se grafían tiene carácter indicativo -obedeciendo su disposición y magnitud a criterios encaminados a facilitar la legibilidad del plano- y deberán ser concretados, en su caso, por los instrumentos territoriales de desarrollo o por los correspondientes proyectos.

Norma 52 Infraestructura del transporte

1 Son criterios del PTI respecto del Plan Director Sectorial de Transportes:

1.1 En su redacción habrá de tenerse en cuenta los criterios que, para dicho Plan Director Sectorial, establece el artículo 61 de las Directrices de Ordenación Territorial:

- a. El marco general que establezca tendrá como referencia los principios de la movilidad sostenible.
- b. Analizará las necesidades de movilidad de la población proponiendo medidas para reducirlas
- c. Establecerá propuestas para reducir el transporte individual en el interior de los núcleos urbanos y para mejorar la calidad ambiental.
- d. Potenciará e incrementará el transporte colectivo.
- e. Determinará las necesidades de las infraestructuras para permitir el intercambio modal, adoptando como criterio general, priorizar la mejora de las infraestructuras existentes frente a la construcción de nuevas.





- f. Interrelacionará las redes de transporte con el resto de infraestructuras.
- g. Establecerá un nivel alto de accesibilidad para los diferentes núcleos de población, de forma que el recorrido desde éstos hasta la red viaria primaria sea inferior a 15 minutos.
- h. Analizará la rentabilidad de las actuaciones previstas a partir de criterios sociales, ambientales y económicos, considerando la posibilidad de ser utilizadas para el traslado de mercancías especiales.
- i. Estudiará la incidencia y el uso de los vehículos de alquiler en el tráfico y en la seguridad vial, y las posibilidades de aparcamiento.

1.2 El Plan Director Sectorial deberá contemplar los siguientes modos y relaciones de transporte:

- a. Transporte por carretera
- b. Transporte interinsular
- c. Transporte no motorizado
- d. Coordinación e integración intermodal

1.3 El Plan Director Sectorial asumirá y sintetizará el contenido de los siguientes planes:

- a. Plan de transporte regular de viajeros por carretera
- b. Plan de transporte interinsular
- c. Plan de Intermodalidad

1.4 Serán objetivos estratégicos del Plan Director Sectorial:

- a. En el transporte insular, incrementar el porcentaje de los viajes mecanizados realizados en transporte colectivo.
- b. En el transporte interinsular, conseguir que los servicios marítimos rápidos y conectados con los modos terrestres se conviertan en una verdadera alternativa al transporte aéreo, reequilibrando su participación en la demanda global de viajes.
- c. Conseguir que la Administración del Estado continúe asumiendo un mayor abaratamiento del transporte marítimo y aéreo interinsular y con la península.
- d. Conseguir la plena consolidación del sistema integrado insular e interinsular de transportes públicos de las Islas Baleares.

1.5 Serán objetivos generales del Plan Director Sectorial:

- a. Garantizar y asegurar el derecho a la movilidad a los habitantes de la totalidad de núcleos de ambas islas, incrementando la participación del transporte colectivo; mejorando su cobertura y frecuencia y adaptándolo a un territorio cada vez más complejo y a los requerimientos de cada ámbito insular mediante el uso de las diferentes modalidades.
- b. Avanzar en los transportes interinsulares hacia un modelo propio de transporte balear en el que las conexiones interinsulares estén plenamente integradas con las conexiones terrestres y en que se potencie la utilización del modo de transporte más eficiente para cada demanda.
- c. Mejorar la calidad y el confort del viaje en transporte colectivo y de las condiciones de circulación aplicando la mejor tecnología y dando prioridad en los accesos viarios a la velocidad comercial del transporte colectivo.
- d. Promover el efecto red, armonizando las tarifas de los diferentes modos de transporte, adecuando los horarios de los diferentes modos y suministrando información global, fiable y fácil sobre la conexión modal.
- e. Fidelizar a los viajeros a través de una política tarifaria que incentive la frecuentación de los servicios de transporte colectivo.
- f. Obtener una mayor eficacia económica y social de los recursos públicos, utilizando la demanda turística como apoyo financiero y proponiendo actuaciones de reordenación de los servicios regulares que mejoren el balance económico y la eficacia del conjunto del sector.
- g. Minimizar los impactos del sistema de transporte sobre el medio ambiente.

2 El PTI define como actuaciones concretas en la isla de Eivissa:





- a. El establecimiento de líneas de transporte público con frecuencias adecuadas entre el aeropuerto, las terminales marítimas y los principales núcleos.
- b. El establecimiento de líneas exprés entre los principales núcleos
- c. La conexión entre las áreas de población dispersa y las vías por donde transcurren las líneas regulares.
- d. La construcción o adecuación de las terminales de autobuses de Eivissa, Sant Antoni, Santa Eulària, el aeropuerto y las estaciones marítimas, ubicándose de manera concreta en la documentación gráfica del PTI la ubicación de la de Sant Antoni a los efectos de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial.
- e. Señalización y construcción de equipamientos mínimos en las paradas de autobuses.
- f. Acondicionamiento de carriles bus en las vías de principal uso por el transporte colectivo.

3 En relación con la implantación de nuevas instalaciones de ITV serán de aplicación las siguientes reglas:

- a. No podrán ubicarse en suelo rústico, debiéndose situar en suelo urbano o urbanizable de uso industrial.
- b. La superficie mínima de parcela vinculada íntegramente a tal uso será de 15.000 m² y la superficie mínima construida de las instalaciones de 2.000 m².

CAPITULO III INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO Y TELECOMUNICACIONES

Norma 53 Infraestructura de abastecimiento energético

1 El PTI asume las determinaciones del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears aprobado mediante el Decreto 58/2001, de 6 de abril, y, en el marco de las mismas, los criterios básicos de:

- a. Fomento de la eficiencia y el ahorro en el consumo.
- b. Mejora de la calidad del servicio.
- c. Minimización de los impactos ambientales ocasionados por el suministro, la generación, el transporte y la distribución de energía.
- d. Potenciación de las fuentes energéticas renovables y autónomas
- e. Promoción de la diversificación energética.

2 El PTI recoge en su documentación gráfica los elementos e infraestructuras con incidencia territorial que el Plan Director Sectorial define:

- a. Red de transporte del gas natural y su acometida en la costa de Sant Antoni

2 El PTI asume asimismo los objetivos planteados en la Modificación del Plan Director Sectorial para su adaptación a la planificación de los sectores eléctricos y gasísticos aprobada por Consejo de Ministros en fecha 05.12.2003 y a las previsiones actualizadas sobre demanda energética, actualmente en fase de formulación, recogiendo por el PTI los elementos e infraestructuras con incidencia territorial que en ella se definen:

- a. Polductos de combustible desde el dique de Botafoc.
- b. Acometida del cable hasta EC Torrent
- c. Cable de conexión con Formentera desde EC Torrent
- d. EC de Torrent
- e. Corredores para implantación de la doble conexión Eivissa-Sant Antoni.

3 Además de las anteriores actuaciones básicas, el PTI contempla las siguientes actuaciones:

- a. Prolongación del suministro eléctrico a las zonas de la isla de Formentera en que no exista, priorizando las actuaciones correspondientes a la zona de es cap de Barberia.
- b. Creación de un Parque de Energías Renovables en Santa Eulària

4 El PTI considera conveniente el inicio de los estudios necesarios para evaluar la viabilidad de





las siguientes actuaciones:

- a. Oleoducto de conexión entre los depósitos de almacenamiento de combustible de la ciudad de Eivissa y las instalaciones de almacenamiento del aeropuerto, como paso previo a la posible relocalización en el entorno del mismo de las actuales instalaciones de CLH.
- b. Relocalización de la central térmica de GESA.

5 En relación con la potenciación de las fuentes de energía renovable y autónomas los instrumentos de planeamiento urbanístico favorecerán y fomentarán:

- a. La implantación de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar en edificaciones de uso industrial, residencial y establecimientos hoteleros y turísticos.
- b. Las instalaciones eólicas o fotovoltaicas y fototérmicas, dirigidas al autoconsumo o a su comercialización, en todos los lugares y tipos de actividades y especialmente en el sector público.

5 En relación con la minimización del impacto de las infraestructuras lineales de transporte y distribución:

- a. Será criterio de aplicación preferente el de soterramiento de líneas excepto en los casos en que resulten de aplicación los criterios del Plan Director Sectorial y los que, en su desarrollo, se contienen en la orden del Conseller de Innovación y Energía de 14 de octubre de 2002.
- b. El Plan Director Sectorial de Carreteras deberá contemplar la creación de la infraestructura subterránea aneja a la red viaria que posibilite localización alternativa a la aérea de dichas infraestructuras.
- c. En el caso de instalaciones aéreas deberán incorporarse las medidas adecuadas para evitar la electrocución de aves.

6 La totalidad de trazados relativos a elementos e infraestructuras que en la documentación gráfica del PTI se grafian tiene carácter indicativo -obedeciendo su disposición y magnitud a criterios encaminados a facilitar la legibilidad del plano- y deberán ser concretados, en su caso, por los instrumentos territoriales de desarrollo o por los correspondientes proyectos.

Norma 54 Infraestructura de telecomunicaciones

1 Hasta la entrada en vigor del Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones, el PTI se remite a las determinaciones de la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern en fecha 12.03.2004.

2 Son criterios estratégicos del PTI sobre la ordenación de tal tipo de infraestructuras:

- a. Deberá garantizar un adecuado nivel de servicio para la totalidad del territorio y posibilitar el incremento de operadores.
- b. Deberá prever acceso de banda ancha a todo el territorio de las islas, contemplando la conexión por fibra óptica de la isla de Formentera y la red de distribución a los diversos núcleos de la misma.
- c. Su implantación deberá efectuarse con la mínima afeción posible de los recursos naturales y paisajísticos de ambas islas.
- d. Deberá minimizarse los niveles de radiación y sus efectos sobre la salud de las personas
- e. Deberá formularse un programa de implantación de nuevas tecnologías

3 Son criterios específicos del PTI sobre la implantación de las instalaciones ligadas a tales infraestructuras:

- a. Deberá minimizarse su impacto visual mediante el empleo de soportes adecuado, la mimetización de las instalaciones auxiliares y el uso de tecnología que posibilite el menor tamaño posible.
- b. Deberá reducirse el deterioro de la vegetación y geomorfología de las zonas en que se asienten, reduciendo al máximo su fragilidad visual.





- b. Se implantarán preferentemente en terrenos donde existan ya instalaciones similares y cuenten con acceso rodado y suministro de energía eléctrica, debiendo resultar prohibida la utilización de generadores y equipos electrógenos.
- c. Su emplazamiento no podrá afectar a bienes protegidos o susceptibles de protección.

4 En relación con la minimización del impacto de las infraestructuras lineales de transporte y distribución:

- a. Será criterio de aplicación preferente el de soterramiento de líneas excepto en los casos que señale el Plan Director Sectorial.
- b. Deberá preverse la instalación de conducciones subterráneas en los programas de adecuación de los caminos incluidos en los correspondientes catálogos municipales
- b. El Plan Director Sectorial de Carreteras deberá contemplar la creación de la infraestructura subterránea aneja a la red viaria que posibilite localización alternativa a la aérea de dichas infraestructuras.

CAPITULO IV INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

Norma 55 Infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento

1 El PTI asume las determinaciones la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional y del Plan Hidrológico de las islas Baleares, aprobado por el RD 378/2001, de 6 de abril y, en consecuencia:

1.1 Los siguientes objetivos generales:

- a. Definir los recursos disponibles para una explotación sostenible.
- b. Asegurar la cantidad y calidad del agua suministrada en los abastecimientos urbanos.
- c. Evitar que se produzcan estrangulamientos en el desarrollo de cualquier actividad sectorial por limitaciones derivadas de la insuficiencia de recursos para atender las correspondientes demandas.
- d. Fomentar el ahorro en los consumos de agua promoviendo medidas técnicas y políticas que lo incentiven y penalicen el despilfarro.
- e. Asegurar la protección de los recursos hídricos naturales de buena calidad, reservando zonas específicas para el abastecimiento urbano.
- f. Reutilizar al máximo las aguas residuales tratadas dentro de los límites derivados de la racionalidad económica y los requerimientos sanitarios.
- g. Ordenar y racionalizar la explotación de los sistemas hidráulicos y, en particular, definir las normas a cumplir en la explotación de las Unidades Hidrogeológicas.
- h. Mejorar la garantía de los suministros de agua incrementando los recursos disponibles dentro de una gestión adecuada de la demanda.
- i. Definir las normas de actuación y obras necesarias para prevenir y aminorar los daños causados en situaciones de sequía y de inundaciones.
- j. Definir las normas de actuación necesarias para la conservación del medio ambiente en todo lo relacionado con los regímenes hídricos.

1.2 La siguiente división territorial:

Sistema de explotación de Eivissa

- a. Unidad Hidrogeológica 20.01 Sant Miquel
- b. Unidad Hidrogeológica 20.02 Sant Antoni
- c. Unidad Hidrogeológica 20.03 Santa Eulària
- d. Unidad Hidrogeológica 20.04 Sant Carles
- e. Unidad Hidrogeológica 20.05 Sant Josep
- f. Unidad Hidrogeológica 20.06 Eivissa

Sistema de explotación de Formentera

- g. Unidad Hidrogeológica 21.01 Formentera





1.3 Las siguientes actuaciones generales en materia de infraestructuras:

- a. Ampliación de la instalación depuradora de agua de mar Eivissa con adaptación a producción en temporada baja
- b. Ampliación de la instalación depuradora de agua de mar de Sant Antoni con adaptación a producción en temporada baja
- c. Construcción de nueva instalación depuradora de agua de mar en Santa Eulària
- d. Arterias generales de interconexión entre IDAMS Eivissa, Santa Eulària y Sant Antoni.
- e. Arteria general de conexión con Sant Josep
- f. Ampliación de las redes de control piezométrico, de calidad, foronómica y meteorológica
- g. Captaciones de aguas subterráneas en Sant Miquel y Sant Carles
- h. Protección y regeneración de zonas húmedas
- i. Acondicionamiento de cauces y protección frente a avenidas y restauraciones hidrológico forestales.
- j. Obras de reutilización de aguas residuales depuradas para regadío
- k. Tratamiento terciario de la estación depuradora de aguas residuales de Eivissa
- l. Estación depuradora de aguas residuales del Port de Sant Miquel y Sant Joan
- m. Colector Es Canar - Santa Eulària
- n. Colector Cala Tarida - Punta Xinxó
- ñ. Colector La Joya y Cala Llenya
- o. Sustitución del colector de bombeo Cala Llonga
- p. Mejora de las redes de suministro y distribución de agua potable reduciendo las pérdidas, y otras actuaciones de gestión de la demanda: instalación de contadores individuales, fontanería de bajo consumo, etc.
- q. Arterias generales de distribución desde la instalación depuradora de agua de mar de Formentera.
- r. Actuaciones para la dotación de abastecimiento y saneamiento a los núcleos urbanos de la isla de Formentera, dando prioridad a la zona de el Pilar de la Mola
- s. Colectores del Polígono Industrial y Sa Roqueta
- t. Estación de tratamiento fosas sépticas
- u. estación depuradora de aguas residuales de Es Ca Mari

2 En orden a la revisión de las determinaciones de los planes vigentes, el PTI estima oportuno el planeamiento y estudio de las siguientes infraestructuras alternativas:

- a. Instalación depuradora de agua de mar de Sant Josep e instalaciones depuradoras de agua de mar independientes en los núcleos turísticos aislados de la zona de es Amunts
- b. Nuevo emplazamiento, con carácter orientativo, de la estación depuradora de aguas residuales de Vila en los terrenos que, según los diferentes informes al efecto elaborados por el IBASAN, respecto de las alternativas planteadas, se estima reúnen las condiciones más adecuadas para ello. Estándose a lo que resulte definitivo por el órgano responsable IBASAN.

3 En lo que al vertido de efluentes en aguas litorales y cuencas hidrográficas se refiere, se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico y a lo señalado, en su desarrollo, en el Decreto 49/2003, de 9 de mayo, por el que se declaran las zonas sensibles de las Illes Balears.

CAPITULO V INFRAESTRUCTURA PARA LA GESTION DE RESIDUOS

Norma 56 Infraestructura para la gestión de residuos urbanos.

1 El PTI asume las determinaciones del Plan Director Sectorial para la gestión de los residuos urbanos en Eivissa y Formentera, aprobado definitivamente mediante Decreto 46/2001, de 30 de marzo, y, por tanto:

1.1. La asunción de sus objetivos básicos de minimización del impacto ecológico y social de la





gestión de los RU, optimización de sus costes de tratamiento y fomento de su aprovechamiento prioritario mediante su transformación.

1.2. La consecución de lo anterior mediante medidas encaminadas a:

- a. La prevención y minimización en origen de la producción de residuos
- b. La valorización de los residuos producidos mediante la implantación de sistemas de recogida selectiva que permitan su reutilización, reciclado o valoración energética.
- c. La disposición del resto de residuos en vertedero controlado.

1.3 La reserva de los terrenos necesarios para las instalaciones previstas en el Plan:

- a. Centro de tratamiento de residuos en Ca Na Putxa en que ha de procederse a la adecuación del vertedero; a la instalación de una planta de triaje en masa y triaje de envases ligeros y embalaje con recuperación de subproductos; a la instalación de una planta de metanización/compostaje de lodos de depuración, ampliable a la fracción orgánica; y a la instalación de celdas independientes en el vertedero para residuos de restos animales y residuos sanitarios.
- b. Deixalleria de residuos de Formentera
- c. Vertedero de Cap de Barbería, en que ha de procederse a su adecuación provisional y posterior sellado y clausura. En parte de dichos terrenos se dispondrá la Planta de Transferencia y el Centro Autorizado de Recepción y Descontaminación CARD, pudiéndose asimismo destinar parte de la superficie a instalación de infraestructura deportiva.
- d. Estación de transferencia provisional de Eivissa

Norma 57 Infraestructura para la gestión del resto de residuos

1 Son criterios del PTI respecto de la infraestructura para la gestión de los residuos de construcción y asimilables y los residuos voluminosos los siguientes:

- a. Con carácter general fomentará su minimización, su segregación en origen y su valorización.
- b. Priorizará la prevención y minimización de los residuos en su generación.
- c. Fomentará la valorización de los residuos cuya producción sea inevitable, previendo su reutilización, reciclado u otras formas de valorización, en éste orden de preferencia y en las condiciones técnica y económicamente viables.
- d. Sin detrimento de los principios de prevención y valorización material, contemplará la reutilización como subproducto de los residuos de construcción - demolición o asimilables que no puedan reciclarse, fomentando su utilización en restauración de canteras u otros espacios degradados.
- e. Establecerá el depósito en vertedero controlado como última opción de tratamiento para los residuos de producción inevitable que no se puedan valorizar
- f. Evitará la disposición incontrolada de residuos.
- g. Establecerá los objetivos de tratamiento teniendo en cuenta las economías de escala y la condición insular y de territorio disgregado de las islas de Eivissa y Formentera.

2 Son criterios del PTI respecto de la infraestructura para la gestión de los residuos peligrosos los siguientes:

- a. Asegurará una logística que garantice la recogida para todos los productores y en todo el ámbito territorial de las islas de Eivissa y Formentera.
- b. Asegurará la prestación del servicio con continuidad y homogeneidad bajo las condiciones y frecuencia mínima establecidas por la Ley.
- c. Garantizará el cumplimiento de los objetivos de valorización y eliminación de residuos.
- d. Mantendrá en la medida de lo posible la estructura de empleo del sector y ofrecerá a los gestores existentes la oportunidad de integrarse en el sistema
- e. Establecerá las condiciones adecuadas para el afloramiento de las infraestructuras privadas de tratamiento y optimizará el funcionamiento de las infraestructuras públicas existentes en el ámbito de la comunidad autónoma.





f. Adoptará los principios de simplicidad organizativa, eficacia y especialización en el servicio que otorguen flexibilidad a la contratación y financiación y minimice los costes de funcionamiento del sistema

TÍTULO VI SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Norma 58 Criterios generales para la implantación de nuevos equipamientos

Son criterios generales del PTI respecto de la implantación de los equipamientos de carácter supramunicipal los siguientes:

1 Su dimensionamiento, que habrá de tener en cuenta la población residente y la estacional, se efectuará en función de su escala y ámbito de población de servicio, según las escalas que el artículo 77 de las Directrices de Ordenación Territorial establecen:

- a. Escala suprainsular, integrada por los equipamientos que prestan servicios de interés para el conjunto de la comunidad autónoma.
- b. Escala interinsular, integrada por los equipamientos que prestan servicios de interés para las islas de Eivissa y Formentera, con especial atención a las posibilidades de interconexión de ésta última isla.
- c. Escala supramunicipales, integrada por los equipamientos que prestan servicios de interés para las distintas áreas funcionales.

2 La ubicación de los equipamientos se establecerá en función de los siguientes condicionantes:

- a. Grado de accesibilidad al equipamiento de los núcleos a los que de servicio.
- b. Población de los núcleos afectados, con preferente instalación en el de mayor capacidad.
- c. Grado de lejanía a equipamientos existentes a fin de evitar duplicidades de servicio.

3 Serán de aplicación los siguientes criterios complementarios:

- a. En los casos en que resulte posible, se promoverá la rehabilitación y reutilización de edificios de interés cultural o etnológico preexistentes.
- b. En casos de grandes equipamientos será determinante la minimización de su impacto territorial.
- c. En cualquier caso se fomentará la igualdad en la accesibilidad fomentando la aplicación de lo dispuesto por la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Norma 59 Equipamiento educativo

1 El PTI asume las previsiones contenidas en el Plan de infraestructuras educativas 2004-2011 elaborado por el Instituto Balear de Infraestructuras y Servicios Educativos y Culturales de la Consellería de Educación y Cultura del Govern de les Illes Balears y, en consecuencia:

1.1 Los criterios aplicados para su elaboración:

- a. Compleción de la red de centros educativos del mapa escolar
- b. Mejora de los ratios profesor/alumno
- c. Mejora de la ESO ampliando la oferta según los principios de proximidad y unidad de la etapa educativa
- d. Oferta suficiente de estudios postobligatorios en sus diferentes modalidades
- e. Creación de mecanismos para la mejora de la calidad de la enseñanza favoreciendo la igualdad de oportunidades.

1.2 Las siguientes previsiones de ampliación, remodelación o adecuación de centros ya existentes:

- a. CP Sa Graduada, CP Can Misses, CP Cas Serres, CP Poeta Villangomez, CP Sa Bodega, IES Isidor Macabich, en Eivissa





- b. CP L'Urgell y CP Es Vedrá, en Sant Josep de sa Talaia
- c. CP Vara de Rei, en Sant Antoni de Portmany
- d. CP Torres de Balafia, en Sant Joan de Labritja
- e. CP de Sant Carles de Peralta, en Santa Eularia des Riu
- f. CP Mestre Lluís Andreu, Centro de régimen especial, en Formentera.

1.3 Las previsiones de nuevos centros siguientes:

- a. CP de Vila, CP Sa Colomina en Eivissa, IES, CEPA Eivissa y Conservatorio, en Eivissa
- b. CP de Sant Jordi y CP de Cala de Bou en Sant Josep de sa Talaia
- c. IES ESO de Ses Païses, CP Nou de la zona sur, en Sant Antoni de Portmany
- d. CP de Puig den Valls, CP de Santa Eularia, CP nuevo e IES nuevo, en Santa Eularia des Riu

1.3 La construcción de una guardería en Sant Jordi

2 En lo que respecta a la educación superior, el PTI estima necesarias las siguientes actuaciones:

- a. Ampliación de la extensión de la UIB en las Pitiusas
- b. Construcción del Conservatorio Profesional de Música de Eivissa y la extensión de Formentera

3 En lo que respecta a otro tipo de actuaciones, el PTI contempla:

- a. Las Escuela de Idiomas de Eivissa y Formentera
- b. Los nuevos edificios CEPA de Eivissa y Formentera.
- c. La instalación de nuevas escoletas en todos los núcleos en que exista déficit de tal tipo de equipamientos

4 En cualquier caso, los instrumentos de planeamiento general deberán prever las reservas de suelo necesarias para la implantación de los equipamientos previstos en los apartados anteriores, así como las que resulten de la revisión, por las administraciones competentes, de dichas previsiones, que deberán tener en cuenta el desarrollo demográfico de la ciudad de Eivissa.

Norma 60 Equipamiento sanitario

1 El PTI asume las determinaciones contenidas en el Mapa Sanitario y en el Plan de Infraestructuras Sanitarias de las illes Balears, que se concretan en:

1.1 Consideración del conjunto de las islas de Eivissa y Formentera como constituyentes del Área de Salud 3 y del Sector Sanitario 8, subdivididos en las siguientes Zonas Básicas de Salud:

- a. ZBS 1 Es Viver
- b. ZBS 2 Can Misses
- c. ZBS 3 Vila
- d. ZBS 4 Sant Antoni
- e. ZBS 5 Santa Eulària
- f. ZBS 6 Formentera

1.2 Las siguientes actuaciones en instalaciones básicas:

- a. Nuevo Hospital de Formentera.
- b. Mejora de las instalaciones del Hospital de Can Misses

1.3 Las siguientes actuaciones relativas a centros de salud:

- a. Centro de salud de la ZBS 3 D'Alt Vila
- b. Nuevos Centros de salud de es Pratet, Sant Jordi, Sant Josep y Sant Antoni

2 El PTI considera asimismo de interés territorial:





- a. La actuación sanitario asistencial de Cas Doctor Martí, en el término municipal de Santa Eulària.
- b. El Centro social de la tercera edad de Santa Eulalia
- c. La Mejora de los equipamientos para disminuidos psicicos
- d. La creación de una nueva zona de salud en Sant Josep, previendo un nuevo centro de salud y mejorando el de Cala de Bou.
- e. Un nuevo centro de salud en la zona de Jesus-Puig d'en Valls.
- f. En Formentera, una residencia asistida para gente mayor

3 En cualquier caso, los instrumentos de planeamiento general deberán prever las reservas de suelo necesarias para la implantación de los equipamientos previstos en los apartados anteriores que resulten incluidos en programas de ejecución, así como las que resulten de la revisión, por las administraciones competentes, de las previsiones a que el apartado 1 se refiere que deberán tener en cuenta el desarrollo demográfico de la ciudad de Eivissa.

Norma 61 Equipamiento comercial

1 El PTI asume el marco que se deriva de las determinaciones de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de Comercio y del Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales definitivamente aprobado mediante el Decreto 217/96, de 15 de enero.

2 En el ámbito de dicho marco, son criterios del PTI los siguientes:

- a. Deberá conseguirse un nivel de equipamiento comercial y una distribución territorial del mismo que favorezca la armonización de los nuevos sistemas de venta y demanda en condiciones de garantizar el equilibrio entre los diversos intereses confluentes.
- b. Deberá promoverse la competitividad del comercio minorista, limitando las posiciones de predominio y manteniendo la función comercial como elemento relevante de la base económica local.
- c. Deberá fomentarse el aprovisionamiento habitual a escala local, así como la flexibilidad en la oferta, dada la estacionalidad de la demanda.
- d. En los núcleos turísticos deberá permitirse la implantación de establecimientos no especializados orientados al consumo frecuente e integrados en el tejido residencial, que podrá conformar pequeños centros comerciales.
- d. En cualquier caso, se fomentará el acondicionamiento de espacios para mercados ambulantes y la celebración de actividades feriales orientadas a sectores productivos insulares.

3 De acuerdo con los anteriores objetivos, la ordenación que se establezca de éste uso:

- a. Evaluará la oferta comercial disponible en las islas de Eivissa y Formentera, según número, superficie de venta, tipología de establecimiento y ámbito territorial de influencia.
- b. Evaluará el gasto comercializable del conjunto de población de cada isla, según ámbitos territoriales y epígrafes de gasto.
- c. Establecerá las ratios óptimas de equipamiento comercial en cada ámbito y sector de actuación.
- d. Establecerá los elementos básicos estructurantes del equipamiento comercial en ambas islas.
- e. Definirá un único registro de establecimientos dedicados al comercio, elaborado en base a los datos obrantes en las administraciones municipales.

4 En relación con la implantación territorial de éste uso son criterios del PTI:

- a. Se fomentará su implantación como instrumento de revitalización de los cascos y núcleos tradicionales, estableciendo las medidas de tráfico adecuadas para solucionar los problemas de carga y descarga.
- b. Se promoverá la mejora del diseño y mobiliario urbano de las zonas en que se implanta, de forma adecuada a las características del entorno en que se ubique, fomentando la implantación





- de vegetación y sombra y la adecuación y mejora de las zonas verdes existentes.
- c. Se promoverá el asociacionismo zonal, promoviendo gerencias únicas, dotándoles de identidad unitaria y distintiva y creando elementos identificativos de identidad corporativa.
 - d. Se mantendrá la prohibición de instalación de grandes superficies y se flexibilizarán los horarios comerciales para adaptarlos a las distintas necesidades estacionales de la demanda.

5 Son actuaciones específicas contemplada por el PTI en la isla de Formentera:

- a. La creación de una Cooperativa Agraria
- b. La instalación de un molino de aceite
- c. La Construcción de un recinto ferial.

Norma 62 Equipamiento social

1 El PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

1.1 Mantenimiento y actualización de las siguientes instalaciones existentes:

- a. Centro de Cas Serres
- b. Edificio de servicios sociales de Cas Serres
- c. Can Pep Xicu
- d. Pisos tutelados de dona
- e. Pisos tutelados de enfermos mentales
- f. Unidad comunitaria de rehabilitación
- g. Edificio de servicios sociales La Pau
- h. Piso de servicios sociales González Abarca

1.2 Construcción de los siguientes centros:

- a. Residencia y centro especializado de Santa Eulalia
- b. Centro social de la tercera edad en Santa Eulària
- c. Residencia personas afectadas por Alzheimer y otras demencias de Sant Antoni de Portmany
- d. Centro tratamiento Alzheimer y otras demencias de Formentera
- e. Residencia enfermos mentales y discapacitados psíquicos profundos de Sant Jordi
- f. Centro tratamiento especializado para enfermos mentales y discapacitados de Formentera
- g. Residencia y centro especializado de Sant Josep de sa Talaia
- h. Residencia y centro especializado de Sant Joan de Labritja.

2 El PTI considera asimismo de interés territorial la actuación sanitario asistencial de Cas Doctor Martí, en el término municipal de Santa Eulària.

Norma 63 Equipamiento deportivo

1 Son criterios del PTI sobre tal tipo de equipamientos:

- a. Deberá efectuarse una planificación territorial insular de los equipamientos deportivos que determine el tipo y las necesidades de inversión.
- b. Deberán optimizarse los equipamientos deportivos existentes mediante la planificación de pequeñas actuaciones y la creación de una línea de subvenciones para la modernización y mejora de los equipamientos deportivos municipales.
- c. Deberá mejorarse la gestión de los equipamientos deportivos mediante convenios entre las diversas administraciones, club deportivos y federaciones deportivas.
- d. Deberá analizarse la interacción entre la dotación de equipamiento deportivo y la actividad turística a fin de establecer el régimen de uso de aquellas ante la posible demanda de turismo deportivo de alto nivel.





2 Respecto de las instalaciones de equipamiento, el PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

- a. Construcción del Polideportivo de Sant Jordi
- b. Ampliación de las instalaciones deportivas de Sant Joan
- c. Mejora de las instalaciones de la ciudad deportiva de Can Misses
- d. Ampliación de las instalaciones deportivas de Can Coix
- e. Construcción del Polideportivo de Formentera
- f. Construcción de una pista de atletismo en Formentera y de instalaciones deportivas en los núcleos de dicha isla
- g. Cubrición de la pista de atletismo de Santa Eulària
- h. Creación de un nuevo polideportivo en la zona de influencia Eivissa-Jesús

3 En relación con el fomento del cicloturismo son criterios del PTI:

- a. La implantación de carriles bici
- b. La adecuación de recorridos de bicicleta de montaña
- c. La incorporación de la Red de ciclo rutas definida por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera y los Ayuntamientos de ambas islas.

Norma 64 Campos de golf

1 El PTI concibe tal tipo de instalaciones como elemento fundamental para la diversificación de la oferta turística, fomento de la desestacionalización y optimización de la operatividad de la planta de alojamiento turístico, estableciendo para las mismas los siguientes criterios generales:

- a. Las instalaciones deberán tener estricta relación funcional con las zonas turísticas por lo que su ubicación deberá establecerse en base a criterios de proximidad y accesibilidad a las mismas.
- b. La definición de la ubicación deberá asimismo tener en cuenta el impacto territorial de su implantación, la viabilidad económica de su ejecución y explotación y, caso de preverse el riego mediante aguas depuradas, la viabilidad y grado de accesibilidad para la conexión de las redes con las infraestructuras de depuración existentes o previstas.

2 Cuando las instalaciones proyectadas contemplen la construcción de oferta complementaria, deberán cumplimentarse la totalidad de requisitos que la Ley 12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf, establece.

3 Cuando las instalaciones proyectadas no contemplen la construcción de oferta complementaria no resultarán de aplicación los requisitos que el artículo 3 de la Ley 12/1988 establece, siendo criterio del PTI que, previa la modificación legal que corresponda:

- a. Las exigencias que en cuanto a titularidad del dominio y establecimiento de cargas sobre los terrenos se establecen en los artículos 2 y 11 de la Ley 12/88, puedan tener carácter temporal debiendo en todo caso mantenerse mientras subsista la actividad.
- b. En los casos de vivienda unifamiliar aislada que específicamente se establezcan, la vinculación del resto de terrenos no ocupados por edificación y vinculados a la misma pueda ser compatible con la vinculación temporal antes citada.

4 Además de lo anterior, será de aplicación lo siguiente:

- a. El conjunto de los movimientos de tierras así como la ubicación temporal, tanto de éstas, como de estructuras, se realicen únicamente en el ámbito deportivo del campo de golf.
- b. Las construcciones vinculadas únicamente podrán ser las que resulten autorizables por la normativa específica de campos de golf.
- c. El agua para su riego procederá exclusivamente de la depuración de aguas residuales o de los medios expresamente admitidos por la normativa específica sobre campos de golf, debiéndose instalar sistemas automatizados de optimización del consumo.





- d. Las zonas de embalsamiento de aguas se diseñarán con perfiles compatibles con su aprovechamiento por las especies silvestres, contarán con cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales y las canalizaciones que drenen las aguas hacia ellas contarán con arquetas de recogida de finos.
- e. El diseño de las zonas de juego se hará teniendo en cuenta las características del paisaje mediterráneo, sin que se produzcan deforestaciones y fomentando el uso de especies autóctonas o adecuadas a la especiales características de ésta islas.
- f. Los proyectos incorporarán las medidas a adoptar para evitar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas, así como el análisis de la existencia de especies endémicas y/o protegidas en el ámbito territorial del proyecto con tal de evitar toda afección a sus hábitats, y la minimización de las modificaciones sobre la orografía de la zona.
- g. En el plazo de 18 meses desde la apertura de la instalación, se habrá de obtener la certificación del sistema comunitario de gestión y ecoauditoría ambiental (EMAS) que deberá mantenerse mientras persista la actividad.

Norma 65 Equipamiento cultural

1 El PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

- a. Palacio de Congresos, Auditorio y Centro Cultural de Santa Eulalia
- b. Centro cultural de Sant Miquel en Sant Joan de Labritja
- c. Centro de interpretación en sa Cova des Cuieram
- d. Centro cultural en Es Cubells en San t Josep de sa Talaia
- e. Edificio cultural polivalente en Sant Josep de sa Talaia
- f. Edificio cultural polivalente en Sant Rafael de Sant Antoni de Portmany
- g. Centro cultural de Cala d'Hort en Sant Josep de sa Talaia
- h. Edificio cultural polivalente de Formentera
- i. Adecuación de la antigua Comandancia Militar de Eivissa para ubicar la extensión de la UIB y la biblioteca de cabecera.
- j. Mejora del sistema insular de bibliotecas públicas definiendo la biblioteca de la antigua Comandancia Militar de Eivissa como biblioteca de cabecera, integrada en la red de Bibliotecas Públicas del Estado.
- k. Archivos históricos generales de Eivissa y Formentera
- l. Archivos de imagen y sonido de Eivissa y Formentera
- m. Acondicionamiento y apertura del Museo de Puig des Molins
- n. Acondicionamiento y apertura del Museo Puget
- ñ. Ampliación del Museo Etnológico de Santa Eulària des Riu
- o. Museo arqueológico, etnológico, marítimo y de la sal de Formentera
- p. Museo Marítimo de Sant Antoni de Portmany
- q. Museo de Arte Contemporáneo y Centro de interpretación de la Cùria en Eivissa
- r. Construcción de una ermita en Formentera y acciones encaminadas a la recuperación de molinos, norias y otras instalaciones tradicionales.
- s. Previsión de centros culturales en los núcleos en que exista déficit.

Norma 66 Equipamiento juvenil

1 El PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en la creación de una red de centros juveniles y una red de albergues juveniles.

2 Asimismo el PTI contempla las siguientes actuaciones concretas:

- a. Mejora de las instalaciones de Cala Jondal
- b. Construcción de un albergue juvenil en Sant Josep





TÍTULO VII PLANEAMIENTO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Norma 67 Criterios generales

1 Es objetivo general del Plan la incorporación de la Agenda Local 21 en las administraciones públicas territoriales y de sistemas de gestión de calidad ambiental en las empresas.

2 Previo desarrollo reglamentario que concrete los supuestos y procedimientos para su elaboración, los instrumentos de desarrollo del PTI deberán contener la valoración de los recursos naturales afectados por sus determinaciones en los términos que el artículo 86 de las Directrices de Ordenación Territorial señala.

3 Serán objetivos básicos de los instrumentos de planeamiento general:

- a. La protección de los valores ambientales y paisajísticos de las áreas sustraídas del desarrollo urbano.
- b. La protección y revalorización del patrimonio urbano y arquitectónico, fomentando su reutilización y recuperación.
- c. El fomento del desarrollo económico y turístico sostenible.
- d. La promoción del acceso a la vivienda y la integración social, contemplando las reservas necesarias de suelo para acoger las necesidades que de ello deriven.
- d. La satisfacción de las necesidades de infraestructuras y equipamientos de la población existente y prevista.
- e. El incremento de los suelos de titularidad pública en todas las clases de suelo a fin de destinarlos a usos de interés general de la población.

4 La definición por los instrumentos de planeamiento general de la distribución territorial y grado de intensidad de los diversos usos y actividades se efectuará:

- a. Ubicando los nuevos crecimientos de forma vinculada a los asentamientos consolidados para potenciar su diversidad y promover la utilización óptima de las redes de infraestructura preexistentes.
- b. Promoviendo la utilización de suelos degradados o residuales para acoger las necesidades de nueva ocupación de forma preferente a la ocupación de suelos aún no transformados.
- c. Coordinando las previsiones de localización de las actividades generadoras de empleo y de las zonas de residencia para reducir las demandas de movilidad y fomentando soluciones de diseño que favorezcan los desplazamientos peatonales y el uso del transporte público.
- d. Promoviendo la gestión prudente de los recursos naturales y energéticos y fomentando la utilización de energías renovables y soluciones constructivas arquitectónicas y urbanísticas adecuadas para minimizar el consumo de recursos naturales.
- e. Protegiendo e incrementando la proporción de ecosistemas naturales y artificiales en los núcleos urbanos, generando cuando sea posible espacios de conexión entre los espacios naturales rurales y los espacios libres urbanos.

5 En relación con la prevención y reducción de la contaminación acústica, y en los términos que la normativa legalmente aplicable determine, los instrumentos de planeamiento general deberán:

- a. Incorporar los mapas de ruido del territorio que ordenen, en que se delimiten las áreas acústicas en él integradas, definir las zonas de servidumbre acústica y recoger los objetivos de calidad acústica.
- b. Declarar las zonas de protección acústica especial, las zonas de situación acústica especial y las zonas tranquilas.
- c. Recoger los planes de acción en materia de contaminación acústica aprobados.

6 En relación con la prevención y reducción de la contaminación lumínica, los instrumentos de planeamiento general municipal deberán:





6.1 Establecer las siguientes condiciones para los proyectos de urbanización y dotación de servicios:

a. No se podrá autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo, exigiéndose el uso de pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior, prohibiéndose los refractores que dispersen la luz hacia el cielo y debiendo ser la inclinación de la luminaria paralela al horizonte.

b. Se exigirá, en cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados 2 y 3, y que además cumpla las siguientes condiciones:

1. En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el alumbrado.

2. Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad como aparcamientos y viales de circulación rápida.

3. Se modificará (en los casos que técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.

4. El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.

5. La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

6.2 Contener la delimitación de las siguientes áreas:

E1 Áreas con entornos oscuros constituidas por los terrenos calificados como AANP, Área Natural de Especial Interés o ARIP.

E2 Áreas de baja brillantez constituidas por los terrenos incluidos en la franja de 5 km medida desde el límite de las zonas E1 y resto de terrenos clasificados como suelo rústico.

E3 Áreas de brillantez media constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, excepto los incluidos en zona turística de las definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y resto del núcleo urbano de Vila

E4 Áreas de brillantez alta constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable incluidos en zona turística de las definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y el resto del núcleo urbano de Vila.

6.3 Establecer los siguientes valores límites respecto del flujo hemisférico superior instalado (FHSinst%) en las luminarias que se deben implantar en cada zona

Zona E1 FHSinst(%) 0%

Zona E2 FHSinst(%) < 5%

Zona E3 FHSinst(%) < 15 %

Zona E4 FHSinst(%) < 25%

A efectos de la aplicación de lo anterior:

a. Se considerará flujo hemisférico superior instalado FHSinst(%) la proporción en % del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite cuando está colocada en la posición de instalación.

b. En las zonas E3 y E4 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación de monumentos o de otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial.

Norma 68 Clasificación y ordenación

1 Los instrumentos de planeamiento general, al definir la clasificación del suelo urbanizable,





deberán tener en cuenta la aptitud de los terrenos en que se plantee para ser objeto de transformación sin que se produzcan procesos graves de deterioro medioambiental, social o cultural, por lo que se establecerá teniendo en cuenta:

- a. Las características geológicas, topográficas y edafológicas de los terrenos así como la existencia de especies catalogadas o amenazadas y lo que al respecto establezcan los planes de recuperación o conservación.
- b. La presencia de procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental.
- c. El impacto de la urbanización y las infraestructuras proyectadas sobre los recursos no renovables y el paisaje.
- d. La capacidad de los sistemas y redes preexistentes o programados para solventar las demandas de equipamientos y servicios que la actuación genere.
- e. La existencia de variedad en la accesibilidad.

2 Los instrumentos de planeamiento general establecerán la clasificación del nuevo suelo urbanizable teniendo en cuenta asimismo las características iniciales de los terrenos a fin de garantizar:

- a. La adaptación armónica del desarrollo urbanístico a los valores preexistentes.
- b. El desarrollo de los nuevos tejidos en condiciones de orientación adecuadas.
- c. Que las condiciones topográficas sean adecuadas para soportar la transformación con el mínimo impacto medioambiental posible.

3 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al efectuar la ordenación del suelo urbano y urbanizable, deberán:

- a. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco.
- b. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de la Ley de accesibilidad, potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.
- c. Definir el sistema de zonas verdes públicas procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para éstas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de especies potencialmente invasoras: *Carpotrobus*, etc.; propiciando el mantenimiento de la porosidad natural del terreno y fomentando la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.
- d. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.
- e. Definir sistemas de saneamiento preferentemente separativos y que permitan la implantación de sistemas integrales de aprovechamiento.
- f. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.
- g. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que minoren su impacto negativo.
- h. Apoyar la implantación de sistemas de alumbrado público equipados con luminarias dotadas de sistemas de limitación de la contaminación lumínica y ahorro energético, prohibiendo la autorización de proyectos que determinen para tal alumbrado luminarias tipo globo o que supongan proyección directa de luz hacia el cielo.
- i. Fomentar la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc.

Norma 69 Regulación

1 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y resto de normativas de aplicación, al





regular la ejecución de las obras de urbanización y edificación:

- a. Prohibirán la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.
- b. Exigirá que en los proyectos se contengan previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados; acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma.

2 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y resto de normativa de aplicación, al regular las características de las edificaciones, deberán:

- a. Exigir la adaptación de su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación.
- c. Fomentar la moderación de la demanda energética, mediante la adopción de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.
- d. Arbitrar soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria e implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad.
- e. Potenciar las medidas para la reducción de los consumos energéticos, el fomento de las energías renovables y el ahorro y reutilización de agua.
- e. Promover la utilización racional de los recursos hídricos exigiendo la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego y fomentando el reciclaje de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.
- f. Exigir la reserva de espacio suficiente para ubicación de recipientes separativos de residuos.
- g. Garantizar el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos estableciendo, en tipología de edificación aislada, porcentajes máximos de superficie libre de parcela pavimentada y mínimos de superficie libre ajardinada.

3 Las normas u ordenanzas municipales deberán contemplar medidas de reducción de la contaminación lumínica:

- a. Fomentando la correcta gestión del alumbrado público y estableciendo horarios fijo de apagado del alumbrado ornamental.
- b. Prohibiendo el uso de cañones láser o proyectores dirigidos al cielo con finalidades comerciales u ornamentales.

4 La acción de las administraciones públicas deberá:

- a. Fomentar la implantación de sistemas de tratamiento y reciclado de los residuos
- b. Adoptar planes de iluminación eficiente, ahorro energético y sistemas de calificación energética.

TÍTULO VIII PATRIMONIO HISTORICO ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

Norma 70 Criterios generales

1 Las acciones de las administraciones públicas con incidencia en la materia:

- a. Considerarán el patrimonio histórico, artístico, cultural y arquitectónico como elemento identificativo de las islas de Eivissa y Formentera y configurador de su riqueza y diversidad, con especial atención a los bienes declarados por la Unesco como Patrimonio de la Humanidad.
- b. Coordinarán sus actuaciones optimizando la eficacia de la legislación de patrimonio histórico, artístico y cultural y de los instrumentos y medidas adoptados para su ejecución y aplicación.

2 En particular, el Consell Insular d' Eivissa i Formentera adoptará las medidas oportunas para





garantizar:

- a. La elaboración y aprobación del Catálogo Insular del Patrimonio Histórico
- b. El establecimiento y funcionamiento del Registro Insular de Bienes de Interés Cultural y de sus entornos de afección.
- c. La redacción y actualización de los catálogos municipales que, en aplicación de lo que establece la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico, han de incorporar obligatoriamente los instrumentos de planeamiento general y la formulación de los Planes Especiales de protección de las parroquias exigidos por aplicación de la citada ley.
- d. La elaboración y gestión del inventario del patrimonio etnológico de Eivissa y Formentera, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional

3 La documentación gráfica del PTI contiene en su plano 3 definición gráfica indicativa de la ubicación de elementos protegidos, que será desarrollada mediante Instrucción Técnica en que se recogerá la ubicación y características específicas de cada uno de los elementos sometidos a protección, con indicación de su zona de respeto, que sustituirá a la definición gráfica indicativa antes citada.

Norma 71 Protección de conjuntos urbanos

1 Los instrumentos de planeamiento general deberán delimitar, en los núcleos tradicionales donde exista, la zona de casco antiguo o centro histórico del núcleo urbano o rural, que abarcará las áreas de mayor relevancia en cuanto a contenido patrimonial, conservación de tipologías tradicionales y persistencia de las tramas urbanas originales, y que deberá ser ordenada con criterios enfocados a su efectiva protección y conservación.

2 Los instrumentos de planeamiento general o, en su caso, los correspondientes PE de protección deberán definir la ordenación de los núcleos tradicionales y las parroquias con arreglo a criterios que persigan el mantenimiento, adecuación o restauración de las características originales de su entorno, definiendo para ellos condiciones de integración paisajística y ambiental ajustados a:

- a. Los criterios que de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico y de la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional derivan
- b. Los que del Capítulo III y de las Normas 24.3, 24.4, 33.2, 33.3 y 67 apartados 2a y 2b resulten de aplicación.

Norma 72 Catálogos

1 Los instrumentos de planeamiento general contendrán un catálogo de elementos que por sus singulares valores o características históricas, artísticas, culturales, urbanísticas o arquitectónicas hayan de ser objeto de una especial protección y cuyo contenido será, como mínimo, el siguiente:

1.1 Asignación de los elementos catalogados a alguno de los siguientes tipos: Yacimientos arqueológicos o paleontológicos; Arquitectura religiosa; Escultura monumental religiosa y heráldica; Arquitectura civil; Arquitectura militar; Bienes etnológicos; Bienes integrantes del patrimonio histórico-industrial y Bienes de Interés Paisajístico-Ambiental, entendiéndose por tales no sólo los espacios con destacados valores naturales o arquitectónicos, sino también los conjuntos urbanos cuyas características les confieran una unidad relevante desde el punto de vista etnológico, histórico o social.

1.2 Definición, para cada elemento, de su correspondiente grado de protección, de acuerdo con la siguiente estructura:

1.2.1 Protección A. Corresponde a la categoría de protección integral. Se asignará a los





elementos que por su elevado valor arquitectónico y la continuidad en su uso original exigen la conservación en su estado primigenio. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación y restauración.

1.2.2 Protección B. Se asignará a los elementos que presenten, en el conjunto urbano o rural, un alto valor arquitectónico y ambiental por su tipología, estado de conservación, elementos singulares y espacios complementarios. Incluirá asimismo las zonas ajardinadas y de carácter paisajístico así como los elementos arquitectónicos y constructivos que las acompañen. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como reestructuración en partes no básicas del edificio (anexos y añadidos) que pudieran existir.

1.2.3 Protección C. Se asignará a los elementos de elevado valor arquitectónico o ambiental que, por su estado de conservación o por haber sufrido reformas y transformaciones en el pasado, no alcancen el nivel de importancia de los asignados al grado B. Admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, y rehabilitación, así como de reestructuración que no afecte a más del 30% del volumen total del edificio.

1.2.4 Protección D. Se asignará a los elementos que, careciendo de la importancia de los asignados al grado C, reúnan por sus características tipológicas méritos suficientes como para merecer la protección de sus elementos esenciales. Admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración que no afecte a más del 60% del volumen total del edificio.

1.2.5 Protección E. Se asignará a los elementos que, careciendo individualmente de valores que justifiquen su protección como elementos individualizados, conformen en su conjunto elementos definidores del paisaje urbano que interese mantener. Se asignará asimismo a los edificios que, habiéndola perdido, conserven en su fachada elementos reveladores de su antigua importancia.

En éstos edificios resulta fundamental la conservación de su fachada por lo que en la misma sólo se admitirán obras de consolidación, conservación y restauración. En el interior de los mismos se admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración total.

1.3 Elaboración de una ficha individualizada para cada elemento, con el siguiente contenido mínimo:

1.3.1 Identificación espacial: Municipio, parroquia, véndea, población, localización y plano de situación.

1.3.2 Identificación del elemento: Denominación, código de identificación, tipología, uso actual, documentación fotográfica.

1.3.3 Descripción del elemento: Descripción (morfológica y estructural), cronología, bibliografía.

1.3.4 Protección del elemento: Grado de protección, usos permitidos, elementos destacados a preservar y definición de las intervenciones admisibles en el mismo, de acuerdo con la siguiente clasificación sobre tipos de obras e intervenciones.

a. Restauración. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al elemento o a una parte del mismo sus características originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

b. Conservación. Obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y resto de elementos del edificio o conjunto en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de solados, revocos o pinturas.

c. Consolidación. Obras de recuperación de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparación con eventual sustitución parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio o edificios y de sus partes resistentes. En los edificios de protección integral las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, debiendo quedar reconocibles.

d. Rehabilitación. Obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución





del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del elemento y los aspectos fundamentales de su tipología de forma no mimética.

e. Reestructuración. Obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio o conjunto, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

f. Reconstrucción. Obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

g. Obra nueva. Obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las normas urbanísticas de aplicación. Cuando se sustituyan edificios, se deberán conservar los elementos constructivos de relevancia de la edificación anterior.

2 La ubicación de los elementos catalogados y de los demás bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural, artístico y arquitectónico objeto de protección, deberá grafarse en los planos generales de información del planeamiento municipal

3 Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación de patrimonio histórico de las Illes Balears y la relativa a cultura popular y tradicional, se registrarán por su normativa específica y deberán ser recogidos en el catálogo municipal.

4 Recibirán una protección especial, además de la prevista en el apartado 3 anterior, los bienes declarados por la Unesco como Patrimonio de la Humanidad

Norma 73 Edificios y elementos etnológicos rurales

1 Los catálogos de los instrumentos de planeamiento general deberán incluir las edificaciones y elementos etnológicos ubicados en el medio rural del término municipal de que se trate, definiendo respecto de los mismos las determinaciones que resulten oportunas de entre las establecidas en la Norma 72 y atendiendo en todo caso a lo dispuesto en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico y en la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional

2 Deberán en todo caso incluirse y regularse con arreglo a lo señalado, en su caso, en cada categoría:

2.1 Las casas payesas, con sus elementos arquitectónicos y funcionales, a cada una de las cuales se deberá asignar un grado de protección de entre los definidos en el apartado 1.2 de la Norma 72 y definirse los tipos de obras e intervenciones en ellas admitidas, no pudiéndose determinar para las ubicadas en las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares las intervenciones de reconstrucción total o parcial ni las de obra nueva sustitutoria de edificación anterior.

2.2 Los muros de piedra seca, debiéndose establecer que:

a. Los lindantes con camino o carretera sólo podrán eliminarse a causa de obras de mejora de la red viaria, resultando obligatoria su reconstrucción tras su retranqueo.

b. Los que constituyan separación entre fincas o partes de ellas sólo podrán demolerse en caso de alteración de límites de fincas que obligue a tal demolición, resultando obligatorio que las fincas resultantes de tal alteración se cerquen con muro de piedra seca del mismo tipo de los demolidos

c. Los que constituyan “marjades” deberán ser objeto de mantenimiento y, en su caso, reconstrucción.

2.3 Las “Fonts de mina”, “Sitges”, “Pegueres o Forns de fer pega”, “Trulls”, “Portals de feixa”, “Forns de calç”, “Eres de batre”, “Refugis”, “Pous”, “Sènies”, “Sèquies”, “Aljubs”, “Safareigs”, “Basses”, “Molins”, “Parets”, “Marjades”, “Fonts”, “Menjadors del ramat”, y otros elementos





rurales para las que se promoverán ayudas públicas para su conservación y restauración, favoreciendo su puesta en valor como bienes de alto interés etnológico.

2.4 Los “Camins empedrats”, “Escars”, “Camins de missa” y sus correspondientes “parets”, “Fites dels quartons i dels camins”, “Creus de terme”, etc., que por su singularidad hayan de ser protegidos.

3 Los catálogos municipales podrán asimismo incluir, como elementos de interés paisajístico ambiental, las formaciones geológicas singulares.

TÍTULO IX ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

Norma 74 Definición

1 El PTI señala como Áreas de Reconversión Territorial a efectos de la formulación de los instrumentos de la reconversión: Planes de Reconversión Territorial de áreas de desarrollo urbano degradadas o Planes de Mejora Territorial para el tratamiento del paisaje urbano o rural:

a. Las Áreas Intermunicipales constituidas por los asentamientos y suelo rústico intersticial situados en las zonas contiguas del municipio de Eivissa con el de Sant Josep y Santa Eulàlia y en la zona contigua del municipio de Sant Josep con Sant Antoni.

b. Las zonas que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística define como Áreas de reconversión preferente

c. Las áreas sustraídas del desarrollo urbano en las islas de Eivissa y Formentera.

2 Los instrumentos de planeamiento municipal podrán señalar, dentro del ámbito del término municipal que ordenen, nuevas Áreas de Reconversión Territorial para desarrollo de instrumentos de la reconversión.

3 Las actuaciones que se efectúen en el marco de la reconversión territorial podrán ser efectuadas por la totalidad de administraciones que el artículo 37 de las Directrices de Ordenación Territorial señala.

Norma 75 Determinaciones

1 El PTI señala el ámbito genérico de las Áreas de Reconversión Territorial que define, cuya delimitación pormenorizada corresponderá a los instrumentos de planeamiento general o a los instrumentos de la reconversión territorial, correspondiendo al Consell Insular d' Eivissa i Formentera la formulación y gestión de los instrumentos de reconversión que afecten a mas de un término municipal.

2 Las Áreas de Reconversión Territorial correspondientes a las Áreas Intermunicipales que el PTI define, tienen por objeto la formulación de instrumentos de la reconversión que, con arreglo a los criterios generales que en la Norma 36 se detallan, establezcan la ordenación unitaria y conjunta de los espacios urbanos, suburbanos y rústicos que las integran y se concretan en:

a. Área de Reconversión Territorial-Área Intermunicipal 1 que comprende los terrenos en el entorno de los límites de los términos municipales de Eivissa y Sant Josep a lo largo de la carretera del aeropuerto, en que se mezclan grandes piezas de suelo rústico con pequeñas concentraciones residenciales, básicamente de uso unifamiliar.

b. Área de Reconversión Territorial-Área Intermunicipal 2 que comprende los terrenos correspondientes al entorno de los límites de los términos municipales de Eivissa y Santa Eulària, entre el polígono industrial de Can Negre y las zonas residenciales al norte de la zona de Talamanca, en que se alternan sin solución de continuidad asentamientos industriales y de equipamientos; asentamientos residenciales compactos y extensivos y grandes piezas de suelo rústico.

c. La Área de Reconversión Territorial-Área Intermunicipal 3 que comprende los terrenos al sur





de la bahía de Portmany, a la trasera de las zonas turísticas de Sant Antoni y Cala de Bou, en la que se produce una mezcla de usos residenciales intensivos y extensivos; usos turísticos en diseminado y grandes piezas de suelo rústico sin transformar.

3 Las Áreas de Reconversión Territorial correspondientes a las zonas turísticas que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística define como áreas de reconversión preferente, tienen por objeto la formulación de instrumentos de la reconversión que contemplen operaciones de intercambio de aprovechamiento y de reconversión que dicho Plan Director Sectorial contempla y se concretan en:

- a. Área de Reconversión Territorial-Plan de Ordenación de la Oferta Turística 1 que comprende la zona de Platja den Bossa
- b. Área de Reconversión Territorial-Plan de Ordenación de la Oferta Turística 2 que comprende la zona turística de Sant Antoni
- c. Área de Reconversión Territorial-Plan de Ordenación de la Oferta Turística 3 que comprende la zona del casco de Santa Eulària

4 El Área de Reconversión Territorial correspondiente a las Áreas sustraídas del desarrollo urbano en ambas islas, Área de Reconversión Territorial-SR, tiene por objeto la formulación de instrumentos de la reconversión, con ámbitos coincidentes o no con los ámbitos de cada uno de los términos municipales, que tendrán por objetivo básico la adecuación paisajística de las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico a fin de disminuir su impacto ambiental y visual, mediante la adopción de las medidas correctoras adecuadas y la adaptación, en la medida de lo posible y en función de su grado de perceptibilidad, sus características básicas a las condiciones generales de integración paisajística determinadas por el PTI para las edificaciones e instalaciones en tal clase de suelo.

5 Los instrumentos de reconversión territorial, deberán, en todo caso, incluir el inventario de los elementos singulares existentes en su ámbito que supongan un deterioro de la calidad ambiental o paisajística del mismo, y arbitrar los procedimientos para su eliminación

Norma 76 Desarrollo y Ejecución

1 Hasta tanto no se efectúe el desarrollo reglamentario de los instrumentos de la reconversión a que se refiere a la Disposición adicional 2 de las Directrices de Ordenación Territorial, las determinaciones referentes a las Áreas de Reconversión Territorial se llevarán a cabo mediante Planes Especiales.

2 A efectos de la ejecución de las determinaciones de ordenación de los instrumentos de la reconversión, podrán delimitarse unidades de actuación discontinuas y que comprendan terrenos asignados a distintas clases de suelo.

3 Las actuaciones contempladas en los instrumentos de la reconversión o Planes Especiales que les sustituyan podrán derivar en órdenes de ejecución de las contempladas en la vigente legislación urbanística.

TÍTULO X CRITERIOS PARA LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES COMPETENCIA DEL CONSELL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

Norma 77 Plan Director Sectorial de Canteras

Son criterios del PTI en orden a su revisión, modificación o nueva formulación los que se contienen en la Norma 12.





Norma 78 Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las islas de Eivissa y Formentera

Son criterios específicos del PTI respecto de la ordenación de la oferta turística:

1 La ordenación que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establezca deberá:

- a. Enmarcarse en el proceso general de reconversión de la oferta turística, incorporando las ideas y soluciones que de los planes y programas sectoriales relativos a dicha actividad se deriven y vinculando las posibles actuaciones urbanísticas al desarrollo de la citada reconversión.
- b. Adaptar la regulación de las características básicas de la oferta de alojamiento turístico y los requerimientos mínimos que se hayan de cumplir en cuanto a equipamiento, infraestructuras y servicios, de manera diferenciada y adaptada a las características específicas de cada zona turística.
- c. Determinar las zonas sometidas a reconversión preferente previendo las acciones concretas destinadas al esponjamiento de zonas excesivamente densificadas.
- d. Definir actuaciones para el aumento de la calidad de la oferta de las zonas turísticas y programas de modernización permanente de los establecimientos turísticos.
- e. Desarrollar los criterios que el PTI establece respecto de la oferta de alojamiento turístico en suelo rústico, adoptando las medidas convenientes para fomentar la obtención de rentas derivadas del turismo rural por parte de los jóvenes agricultores.
- f. Fomentar la mejora de la calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios promoviendo acciones que resuelvan sus déficits estructurales,
- g. Incentivar la sensibilización medioambiental del sector turístico en general mediante el fomento de la implantación de sistemas de gestión ambiental.
- h. Fomentar la oferta turística de alojamiento de gran calidad
- i. Prever la homogeneización de la imagen corporativa y de los carteles a nivel insular y de cada zona turística e incluir medidas encaminadas a evitar la polución estética, sonora y lumínica.

2 Con carácter general, además de las determinaciones que al respecto establezca la Revisión del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, la ordenación que los instrumentos de planeamiento general determinen respecto de las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística:

- a. Deberán ajustarse a los criterios que en las Normas 33, 34, 67, 68, 69 y concordantes se definen
- b. Deberán contemplar actuaciones encaminadas a la mejora del medio urbano de las zonas turísticas, estableciendo pautas para la ordenación de su entorno, incorporando a la ordenación los elementos naturales que persistan y definiendo las características de la urbanización y el mobiliario urbano bajo criterios de recualificación y diferenciación de las zonas.
- c. Deberán prever la protección de las playas y sistemas dunares, eliminando la posibilidad de vertidos y ordenando las zonas colindantes con las playas y sus accesos, previendo las correspondientes zonas de aparcamiento y servicios.

3 Con independencia de lo anterior:

3.1 El ámbito de las zonas turísticas queda reducido al definido como zona turística del Plan de Ordenación de la Oferta Turística en la documentación gráfica del PTI y, excepto para operaciones de las contempladas en el artículo 20 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, sólo podrá ser ampliado incluyendo los terrenos de las mismas que las adaptaciones del planeamiento general al PTI clasifiquen como suelo urbano.

3.2 Tendrán la consideración de zona apta para hoteles de ciudad los ámbitos que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y/o los instrumentos de planeamiento general así definan, aplicándose transitoriamente hasta dicha definición las siguientes reglas:

- a. Tendrán tal consideración los incluidos en zona turística que resulten ordenados por el planeamiento vigente con tipología plurifamiliar continua entre medianeras o aislada.





b. Previa la autorización de nuevos hoteles de ciudad:

1 Deberá emitirse informe favorable por la Conselleria de Turismo en que se acredite que el establecimiento pretendido se adecúa a las características de la oferta turística de la zona y se ajusta a requisitos de calidad orientados a su recualificación. de la zona, pudiendo al efecto establecerse requisitos específicos en cuanto a su infraestructura y servicios.

2 Deberá emitirse informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en que, además de valorarse la ausencia de afección negativa a la funcionalidad del uso residencial, podrán imponerse requisitos específicos en cuanto a la infraestructura, dotaciones y servicios en orden a conseguir el objetivo de recualificación que en el número 1 se señala.

3.3 Tendrán la consideración de núcleo antiguo los ámbitos que las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general definan, considerándose hasta tanto como tales los ordenados por el planeamiento vigente con tipología continua y criterios de mantenimiento de la volumetría preexistente.

3.4 En los ámbitos expresamente definidos por el planeamiento general como aptos para hoteles de ciudad no resultará de aplicación la limitación en cuanto a compatibilidad de usos de alojamiento turístico y residenciales que establece el artículo 8.2 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

3.5 Con carácter general y en tanto las adaptaciones al PTI del planeamiento general no lo defina, el tamaño mínimo de vivienda autorizable en zona turística del Plan de Ordenación de la Oferta Turística será de 90 m² construidos, partes comunes incluidas.

Lo anterior no será de aplicación:

a. En el caso de vivienda unifamiliar aislada o en el de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública

b. En las actuaciones de reforma y rehabilitación en casco antiguo y en los ámbitos sujetos a reforma interior

3.6 Será factible la reconversión a usos residenciales de los establecimientos de alojamiento turístico obsoletos ubicados en las zonas que el planeamiento general defina y con arreglo a las condiciones que al efecto establezca. Hasta tanto lo anterior no se concrete, se aplicarán las siguientes reglas:

a. Previa su autorización deberá emitirse informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en que deberá valorarse la ausencia de afección negativa a la funcionalidad y características de la respectiva zona turística.

b. El tamaño mínimo de vivienda autorizable será de 90 m² construidos, partes comunes incluidas, y el número máximo de viviendas resultantes no podrá ser superior a 1/3 de las plazas turísticas del establecimiento.

Lo anterior no será de aplicación a las autorizaciones de baja definitiva que, conforme lo señala el artículo 53 de la LGT haya otorgado la Conselleria de Turismo, excepto en el caso en que haya transcurrido el plazo otorgado para la reconversión del inmueble a uso residencial

3.7 En los edificios turísticos existentes se permitirán, en cualquier caso, las obras necesarias para adaptarlos a las personas con movilidad reducida.

4 Específicamente, la acción del Consell Insular d' Eivissa i Formentera de dirigirá a promover la desestacionalización de la oferta turística mediante el fomento de las actividades relacionadas con el turismo náutico, la oferta de golf, el turismo cultural y de congresos, el senderismo y bicicleta de montaña y el turismo relacionado con las actividades subacuáticas promoviendo a éste último efecto la declaración como Reserva marina de los islotes mas adecuados para el ejercicio de éste tipo de actividades.

Norma 79 Plan Director Sectorial de Campos de Golf

Son criterios del PTI en orden a su formulación los que se contienen en la Norma 64.





Norma 80 Plan Director Sectorial de Carreteras

Son criterios del PTI en orden a su revisión, modificación o nueva formulación los que se contienen en la Norma 51.

Norma 81 Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales

Son criterios del PTI en orden a su revisión, modificación o nueva formulación los que se contienen en la Norma 61.

Norma 82 Plan Director Sectorial de Residuos no peligrosos

Son criterios del PTI en orden a su formulación, además de los definidos en la Norma 57, los siguientes:

- a. Deberá definir la localización y las características de las zonas de almacenaje, tratamiento y depósito de los mismos.
- b. Se orientará a la reducción del volumen de residuos producidos y al aumento de su aprovechamiento mediante el fomento de la recogida selectiva en origen.
- c. Incrementará los porcentajes de reciclaje, reutilización y recuperación de residuos.
- d. Optimizará los métodos de tratamiento, valorización energética y vertido según criterios económicos, sociales y ambientales.
- e. En base al análisis de la vulnerabilidad de los terrenos definirá normas tendentes a evitar procesos de degradación.
- f. Establecerá las medidas correctoras y los programas de inversión necesarios para recuperar los suelos contaminados de todo tipo.

TÍTULO XI EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PTI

Norma 83 Principios rectores

1 La gestión y ejecución de las determinaciones del PTI se desarrollará bajo los principios de coordinación, programación y colaboración entre los Ayuntamientos, Consell Insular d' Eivissa i Formentera y Govern de las Illes Balears, debiendo garantizarse la participación ciudadana y la acción privada en la medida más amplia posible, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

2 El Consell Insular d' Eivissa i Formentera podrá crear y mantener una oficina técnica de asesoramiento, seguimiento y gestión del PTI.

Norma 84 Formas de gestión

1 La gestión del PTI se llevará a cabo mediante cualquiera de las formas admisibles en derecho, pudiendo el Consell Insular d' Eivissa i Formentera promover la creación de fórmulas de asociación entre las distintas administraciones y entidades con competencia o interés en la materia orientadas a la planificación, ejecución y gestión de las actuaciones en el mismo contempladas.

2 El Consell Insular d' Eivissa i Formentera podrá asimismo crear un organismo de gestión supramunicipal para el desarrollo de las determinaciones del PTI y del planeamiento que en su desarrollo se formule

Norma 85 Sistemas de actuación

La ejecución de las determinaciones del PTI podrá realizarse mediante cualquiera de los





sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística o de ordenación territorial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional 1

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

1 Tendrán por objetivos generales los definidos en la Norma 67.3

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

3 En lo que a la ordenación del suelo rústico de refiere:

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

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

c. Definirán la parcela mínima y resto de condicionantes exigibles para la autorización de los usos de vivienda unifamiliar aislada y de alojamiento turístico, respetando los mínimos en cuanto a superficies de parcela mínima y resto de determinaciones que las Normas 10, 11, 14 y 44 establecen

d. Regularán el régimen de las edificaciones existentes de acuerdo con lo señalado en la Norma 13.

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

f. Establecerán el régimen de agrupación de la edificación en zona Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares respetando los criterios señalados en la Norma 17

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

h. Delimitarán y regularán los núcleos rurales ajustándose a lo previsto en las Normas 23, 24 y 25

i. Regularán los establecimientos turísticos existentes en tal clase de acuerdo con lo señalado en la Norma 11.

j. Regularán los sistemas de infraestructuras en tal clase de suelo de acuerdo con lo señalado en las Normas 51, 53, 54,

4 En lo que a la definición y ordenación de las áreas de desarrollo urbano se refiere:

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

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

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

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

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





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

g. Establecerán las previsiones de infraestructuras y equipamientos de acuerdo con lo establecido en las Normas 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66

h. Formularán los correspondientes Catálogos de protección del patrimonio de acuerdo con lo señalado en las Normas 72 y 73

5 Los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Sant Antoni de Portmany y de Sant Joan de Labritja definirán la ordenación de la zona de es Amunts, directamente o mediante remisión al Plan Especial siguiendo los criterios que las Normas 41, 42, 43, 44 , 45, 46 y 47 establecen

6 Los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Eivissa, Sant Antoni de Portmany, Sant Josep de sa Talaia y Formentera establecerán las determinaciones respecto de los sistemas generales del término de acuerdo con lo señalado en las Normas 48 y 50

7 En todo caso, las determinaciones vinculantes que establece el presente plan tienen el carácter de mínimos, pudiendo los instrumentos de planeamiento municipal determinar determinaciones más restrictivas, en cuyo caso ésta prevalecerán.

Disposición adicional 2 Cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

1 Los límites del dominio público marítimo terrestre serán los definidos por la Dirección General de Costas mediante el correspondiente expediente de deslinde, que prevalecerán sobre los señalados con carácter indicativo en la documentación gráfica del PTI.

2 La ordenación de la zona costera, así como las actuaciones que en la misma se desarrollen, deberán cumplir con las determinaciones de la Ley 22/1988 de Costas y RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento. Específicamente:

a. Los instrumentos de planeamiento general deberán definir, salvo en los terrenos clasificados como suelo rústico y asignados a las categoría de SRP-AANP y SRP-ANEI, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos fuera del dominio público marítimo terrestre, debiendo, en los terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable o apto para la urbanización, los accesos de tráfico rodado estar separados entre sí un máximo de 500 m y los de peatones un máximo de 200 m

b. En los casos en que así resulte exigible en virtud de las determinaciones de la Ley de Costas, el planeamiento general no podrá prever, para los terrenos incluidos en la banda de 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar, una edificabilidad superior a la media del suelo urbanizable o apto para urbanizar del correspondiente término municipal.

c. Los instrumentos de planeamiento general:

1 Deberán proponer la delimitación de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

2 Podrán ser los instrumentos que contengan la justificación del cumplimiento de los requisitos señalados en la Disposición adicional 3 de la Ley de Costas, indispensables para poder autorizar edificaciones adscritas a vivienda o habitación o aquellas otras que, por no cumplir con lo señalado en el artículo 25.2 de dicha Ley, no pueden ser autorizadas con carácter ordinario. 3 Deberán proponer para los tramos a que éste apartado se refiere una ordenación que respete lo señalado en la Ley de Costas y su Reglamento.

3 En cualquier caso:





- a. Los usos previstos en el dominio público marítimo terrestre y en la zona de servidumbre de protección cumplirán lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27 y 28 de la Ley 2/1988.
- b. Los usos, obras e instalaciones existentes en el dominio público marítimo terrestre y en las zonas de servidumbre de tránsito y protección estarán a lo que dispone la Disposición transitoria 4 de la Ley 22/1988.
- c. La utilización del dominio público marítimo terrestre se someterá al régimen específico establecido en el Título III de la Ley 22/1988

Disposición adicional 3 Cumplimiento de la legislación aeroportuaria

1 Las actuaciones que se efectúen en las áreas afectadas por el Decreto de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa se ajustarán a las limitaciones establecidas en el mismo, debiendo someterse a informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

2 En los terrenos afectados por las envolventes sonoras definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa, no será posible la implantación de nuevos usos residenciales, educativos o sanitarios y deberán contemplarse en los mapas de ruido a que se refiere la Norma 67 del PTI.

Disposición adicional 4 Cumplimiento de la normativa de régimen hidráulico

1 Hasta tanto no resulte aprobada por la Dirección General de Recursos Hídricos la delimitación de las zonas de inundación y los estudios de valoración de riesgos en los tramos de cauces consignados en el artículo 11.6 de la Memoria del PH de las Illes Balears y en los que se considere adecuado estudiar por su potencial incidencia y riesgo:

a. En los terrenos asignados a las áreas sustraídas del desarrollo urbano e incluidos en las zonas delimitadas en el plano 3 del PTI como APR de inundaciones, sólo podrán autorizarse actividades previo informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.

b. En los terrenos asignados a las áreas de desarrollo urbano que en el plano 3 del PTI se incluyen en zona de riesgo de inundación, los instrumentos de planeamiento deberán:

1 Evitar la localización de usos susceptibles de ser dañados por avenidas e inundaciones estableciendo una regulación mas restrictiva cuanto menor sea el periodo de retorno con el que se den estos procesos

2 Revisar la ordenación preestablecida cuando para su definición no se haya tenido en cuenta o corregido el riesgo de inundación

2 La aprobación de los instrumentos de planeamiento que ordenen terrenos incluidos en las zonas a que se refiere el apartado anterior quedará sujeta a la definición previa de la inundación y al informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos. En tanto dicha Dirección General no disponga de los estudios previstos en los artículos 74 al 77 del PH de las Illes Balears, dicha definición deberá ser realizada por los promotores del planeamiento siguiendo los criterios establecidos en los citados artículos

3 Una vez se proceda por la Dirección General de Recursos Hídricos a la delimitación de las zonas de inundación y a los estudios de valoración de riesgos a que el apartado 1 se refiere, las zonificaciones y conclusiones que de ellos resulten se trasladarán al Consell Insular d'Eivissa i Formentera y a los Ayuntamientos afectados a efectos de que las incorporen al planeamiento y, en su caso, adapten o modifiquen éste a fin de atenuar o minimizar los riesgos valorados

4 Hasta tanto no resulte aprobada por la Dirección General de Recursos Hídricos la delimitación definitiva de los parámetros de protección de las captaciones de abastecimiento,





se verificará especialmente el cumplimiento de lo previsto en el artículo 67 y concordantes del PH de las Illes Balears.

4 Hasta tanto no resulte aprobada por la Dirección General de Recursos Hídricos la delimitación definitiva de los parámetros de protección de las zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, en las zonas delimitadas en el plano 3 del PTI como APR de contaminación de acuíferos, se verificará especialmente el cumplimiento de lo previsto en los artículos 52, 53, 54 y concordantes del PH de las Illes Balears.

Disposición adicional 5

Excepto para actividades existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, no podrá autorizarse en suelo rústico ninguna actuación relacionada con los usos contemplados con el número de orden XLIII.07 y CNAE93 92.341 en el Anexo I del Decreto 19/96, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación. En ningún caso podrá autorizarse la ampliación de actividad ya existente relacionada con los citados usos.

Disposición adicional 6

1 Los instrumentos de planeamiento general municipal deberán adaptarse al PTI en el plazo de dos años a partir de su entrada en vigor, siendo criterio del PTI que, previa la modificación legal oportuna, dicha adaptación pueda efectuarse mediante Normas Subsidiarias de planeamiento, cuando la capacidad de gestión municipal así lo aconseje.

2 Si al día de vencimiento del indicado plazo el expediente relativo a la adaptación del correspondiente instrumento de planeamiento general no ha sido aprobado provisionalmente, el Consell Insular d' Eivissa i Formentera podrá sustituir al Ayuntamiento y, a costa del mismo, formular dicha adaptación.

Disposición adicional 7

Se faculta a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico para la elaboración y aprobación de Instrucciones Técnicas relativas a aspectos concretos de la ejecución y gestión de las determinaciones del PTI, así como para la aclaración de las definidas por el PTI o corrección de los errores materiales que se detecten.

Disposición adicional 8

1 En relación con las declaraciones de interés general o de interés social para nuevos tendidos aéreos ubicadas en las categorías de suelo rústico protegido a qué se refiere el artículo 9 de las Directrices de Ordenación Territorial, respecto de las cuales no se hubieran iniciado efectivamente las obras a la fecha de aprobación inicial del PTI, su ejecución tendrá que ser totalmente soterrada, salvo que el Plan Director Sectorial energético de las Illes Balears y su normativa de desarrollo determinen lo contrario

2 En relación con las licencias de obras para viviendas en suelo rústico otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística, respecto de las cuales a la fecha de aprobación inicial del PTI no se hubiera expedido y visado el certificado final de las obras que autorizaban, se establece el siguiente régimen:

2.1 Si no se hubiese iniciado la edificación, quedarán sin efecto hasta la adaptación del planeamiento municipal al PTI, que deberá obligatoriamente declarar la extinción de sus efectos, no pudiéndose hasta entonces y a su amparo:

a. Realizarse ningún acto que de su contenido pudieran derivarse.





b. Expedirse cédula de habitabilidad o proceder a la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua y teléfono.

A efectos de lo anterior, no podrá considerarse iniciada la edificación si tal inicio no es verificable en el vuelo aéreo del año 2002 en base al que se ha elaborado la cartografía básica del PTI, lo que deberá ser objeto de comprobación municipal y constar en el respectivo expediente.

2.2 Si se hubiese iniciado la edificación, y salvo que se ubiquen en zonas en que el uso de vivienda esté prohibido o que se determine como inedificable por el presente plan territorial, podrá finalizarse la ejecución de la misma, en defecto de previsión específica por el planeamiento, se estará al plazo máximo de ejecución a partir de la entrada en vigor del PTI que establece la disposición transitoria 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina urbanística, sobrepasado el cual deberá procederse por el Ayuntamiento, previa audiencia del interesado, a declarar la caducidad de la licencia.

En los supuestos en que la vivienda se ubique en zonas en que el uso de vivienda esté prohibido o que se determine como inedificable por el presente plan territorial, sólo podrá autorizarse la continuación de la edificación previo informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico respecto de su impacto territorial.

Disposición adicional 9 Base de datos de autorizaciones en suelo rústico

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, a los efectos de emitir el informe previo y preceptivo que dispone la normativa urbanística para la autorización de edificaciones en suelo rústico, elaborará y mantendrá actualizada una base de datos geográfica con la información derivada de los expedientes tramitados, a los efectos de verificar en cada caso, sobre el territorio la concreta forma y ubicación de la parcela, así como la inexistencia de parcelación urbanística.

Disposición adicional 10 Solicitudes afectadas por la Disposición transitoria de la Ley 9/1999

En el supuesto de producirse modificación legal que lo permita, es criterio del PTI que se respeten los derechos edificatorios de las solicitudes de construcción de vivienda unifamiliar aislada que, ajustándose a la normativa en aquel momento aplicable, resultaron afectadas por la disposición transitoria de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de *mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears*.

Disposición adicional 11 Régimen de los terrenos excluidos del ámbito del Parque Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia por la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre de medidas tributarias y administrativas.

1 En los terrenos excluidos del ámbito del Parque Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia por la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre de medidas tributarias y administrativas:

a. Mediante la asignación de los terrenos a las correspondientes categorías de suelo rústico se definen por el PTI la parcela mínima y resto de condiciones aplicables para la autorización de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico.

b. En lo que respecta a los usos distintos del de vivienda unifamiliar aislada, se estará al régimen establecido en dicha disposición y en la normativa que la desarrolle.

2 Los terrenos incluidos en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera estarán sometidos al régimen específico que, para los mismos, determinan la Ley 17/2001, de 17 de diciembre, de protección ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales





Disposició adicional 12 Modificació del article 19 del POOT

Se da nueva redacción al artículo 19 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística aprobado por Decreto 42/1997, de 14 de marzo, que quedará como sigue:

Artículo 19

1 La oferta turística en suelo rústico se regirá con carácter general por lo que al respecto determine el PTI y, en su desarrollo, el planeamiento general.

2 Sólo se permitirá la implantación en suelo rústico de ofertas de alojamiento turístico distintas de las contempladas en el PTI cuando, cumpliendo los requisitos que la legislación vigente exige para la declaración de interés general, se trate de iniciativas de extraordinaria calidad encaminadas a la construcción de hoteles de 5 estrellas y con una especialidad en la oferta que obligue a su emplazamiento en el medio rural.

3 La oferta a que se refiere el apartado 2 deberá obligatoriamente ajustarse a los siguientes requisitos:

Las actuaciones se dirigirán preferentemente a la reutilización de edificaciones preexistentes

Las edificaciones no podrán superar las dos plantas de altura y deberán integrarse adecuadamente en el entorno en que se ubiquen a cuyo efecto, cuando se prevean nuevas edificaciones o ampliaciones de las ya existentes, deberá comprobarse, mediante el oportuno EIA que representan un impacto paisajístico asumible y no resultan perjudiciales para el entorno.

Su capacidad máxima será de 60 unidades de alojamiento y 120 plazas y la ratio turística aplicable será de 1 plaza/1000 m². Los establecimientos deberán permanecer abiertos todo el año y dispondrán de un 90% de trabajadores fijos en plantilla, no resultando permitidos en los mismos las bajas temporales.

La actividad deberá obtener, antes de la autorización turística previa y de la licencia municipal de obras, la declaración de interés general. El órgano competente para el otorgamiento de la misma señalará las condiciones que considere oportunas para garantizar que el establecimiento se ajusta a las condiciones en base a las cuales se otorga la declaración, que quedarán incorporadas a la licencia de obras como condiciones limitativas de ésta.

El incumplimiento de las condiciones impuestas o la falta de actividad turística acreditada por la Conselleria de Turismo, determinará, previa audiencia al interesado, la revocación de las autorizaciones concedidas. A éstos efectos, el incumplimiento se comunicará a la administración municipal correspondiente que, previa audiencia al interesado, procederá a dictar resolución revocatoria de la licencia que se notificará a la Conselleria de Turismo del Consell Insular d' Eivissa i Formentera para que ésta revoque las autorizaciones otorgadas.

Disposició adicional 13 Fincas totalmente inedificables

En relación con las fincas existentes en suelo rústico a la fecha de aprobación inicial del PTI cuyo ámbito, en la configuración que tengan a dicha fecha, quede totalmente incluido en zona 1, los instrumentos de planeamiento general podrán, previa modificación legal que lo permita, definir mecanismos para la conservación de las posibilidades edificatorias que tendrían en función de la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, estableciendo sistemas de permuta con terrenos clasificados como suelo rústico o emplazados en áreas de desarrollo urbano.

Disposició adicional 14 Régimen de los LICS y ZEPAS

A los terrenos incluidos en la delimitación de LICS y ZEPAS que en el plano 3 del PTI se define, les será de aplicación el régimen jurídico de protección recogido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva Habitats 92/43/CE y resto de directivas y normativa básica estatal de transposición que resulten de aplicación, correspondiendo a la Dirección General de Biodiversidad y a la Comisión Balear de Medio Ambiente la aplicación de lo señalado en dicho régimen de protección.





Disposición adicional 15 Amplitud de la APT de carreteras

1 La amplitud de la APT de carreteras, computada en la forma que establece el artículo 19 de las Directrices de Ordenación Territorial, será de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según la clasificación viaria vigente, asignándose en la actualidad:

- a. A las redes primaria y secundaria en la isla de Eivissa las siguientes carreteras: E-10, E-20, E-30, PM-801, PM-802, PM-803, PMV-803-1, PM-804, PMV-804-1, PM-810, PMV-810-1, PMV-810-2, PM-811, PM-812, PMV-812-1, PMV-812-2, S/N , C-731, C-733, variante de Santa Eulària y ronda norte de Sant Antoni
- b. A las redes primaria y secundaria en la isla de Formentera las carreteras PM-820 y PM-820-2
- c. A las redes local o rural el resto del viario de ambas islas.

Disposición adicional 16 Fincas en SRC-F resultantes de la agrupación de otras

1 Cuando dos o más fincas registrales independientes y colindante entre si, existentes antes de la entrada en vigor de la LSR y situadas en terrenos calificados como SRC-F, se agrupen en una sólo finca registral, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima exigible, podrán beneficiarse de una reducción del 25% de la superficie mínima exigible que resulte mas restrictiva en función de lo señalado por el planeamiento municipal o el PTI.

2 Este beneficio resultará incompatible con cualquier otra reducción de superficie que establezca la normativa vigente y/o el PTI, debiendo la finca resultante de la agrupación constar como indivisible en el Registro de la propiedad y no pudiendo ser la misma objeto de segregación, fragmentación o división posterior.

Disposición adicional 17 Fincas conformadas por distintas suertes.

Las fincas que a la entrada en vigor del PTI figuren inscritas como una única entidad registral conformada por dos o mas suertes, resultarán edificables siempre que cumplan la parcela mínima exigible en la zona en que se ubiquen o, en su caso, la que resulte de la aplicación de la Norma 14, debiendo vincularse a la edificación la total superficie de la finca y sin que resulte factible posterior segregación de alguna de las suertes de la misma, previa licencia de segregación o expedición de certificado de su innecesariedad, lo que deberá hecerse constar en el Registro.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación.

Una vez entre en vigor el PTI y hasta tanto no entren en vigor las respectivas adaptaciones al mismo de los instrumentos de planeamiento general:

1 Resultarán de inmediata aplicación, con desplazamiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que resulten menos restrictivas:

1.1 En lo que a la regulación del suelo rústico se refiere:

- a. La definición y delimitación de categorías que en la Norma 6 y en la documentación gráfica del PTI se establecen.
- b. El régimen de aplicación a las actividades que de lo señalado en las Normas 7, 8 y 9 se deriva.
- c. Las condiciones específicas de los usos y actividades definidas en las Normas 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 y 44.





- d. El régimen de aplicación a los edificios existentes contemplado en la Norma 13, excepto los apartados 7, 8, 9 y 10
- e. Las condiciones de la edificación, cerramientos y caminos definidas en las Normas 18, 19, 20, 21 y 22.
- f. Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 5, 16 y 17.
- g. Las determinaciones de la Disposición transitoria 4.
 - 1.2 Las condiciones relacionadas con el grado de consolidación por la urbanización que de lo determinado en las Normas 29, 30, 31 y 35 se derivan.
 - 1.3 El régimen de protección definido en la Norma 43.3 y en el Anejo IV del PTI.
 - 1.4 Las disposiciones señaladas en la Norma 64.
 - 1.5 Las definiciones y condiciones de los elementos de la ordenación contenidas en las Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4 del Anejo II del PTI.
 - 1.6 Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 2, 3, 4 y 8.
 - 1.7 Las determinaciones de régimen transitorio definidas en el Anejo I del PTI.

2 Resultarán asimismo de inmediata aplicación:

- a. Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 7, 11, 12, 14
- b. Las determinaciones señaladas en la Norma 78.3

3 Resultarán exigibles los requisitos documentales que en las Instrucciones Técnicas 5 y 6 del Anejo II del PTI.

4 Las modificaciones de planeamiento que, en aplicación de la regulación vigente puedan formularse, deberán ajustarse a los criterios que en las Normas 33, 34 y 36 se establecen.

5 Lo señalado en el apartado 1 no resultará de aplicación en los casos en que resulten necesarias modificaciones legales o reglamentarias previas, hasta tanto no entren en vigor éstas

Disposición transitoria 2. Planeamiento en tramitación.

1 Los proyectos de modificación y revisión de instrumentos de planeamiento general que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del PTI:

- a. Podrán continuar tramitándose y ser objeto de aprobación definitiva sin necesidad de específica adaptación al PTI, siempre que en el momento de la entrada en vigor de éste se hubiera dado cumplimiento al trámite de información pública. La regla anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación del régimen definido en la Disposición transitoria 1 del PTI y del deber de adaptación establecido en la disposición adicional 5
- b. Deberán adaptarse en su contenido al PTI para la continuación de tramitación y aprobación definitiva, cuando al tiempo de entrada en vigor de aquél no hubiera finalizado el trámite de información pública.

2 Podrán tramitarse y aprobarse definitivamente, sin necesidad de específica adaptación al PTI, las modificaciones del planeamiento urbanístico general que -previo el informe favorable del Consell Insular d' Eivissa i Formentera, caso de ser éste legalmente preceptivo- tengan como objeto exclusivo todas o alguna de las siguientes finalidades:

- a. Disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de las edificaciones.
- b. Disminución de la altura máxima de las edificaciones.
- c. Cambio de usos plurifamiliares a unifamiliares.
- d. Aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libres públicos o infraestructuras.





- e. Aumento de la superficie de la parcela mínima para poder construir o implantar un uso urbanístico.
- f. Implantación de usos industriales o de servicios.
- g. Cambios de la clasificación de suelo urbano o urbanizable a suelo rústico.
- h. Implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrantes del patrimonio histórico-artístico.

3 La tramitación de las modificaciones a que se refiere el número anterior no suspenderán, ni modificarán en cualquier otra forma el deber de adaptación del planeamiento general municipal correspondiente al PTI.

Disposición transitoria 3. Aplicación por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico de las determinaciones del Plan.

Hasta tanto no entren en vigor las respectivas adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general, cuando la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico tramite expedientes relativos a la solicitud de autorización de construcción de vivienda unifamiliar aislada o de declaración de interés general de actividades en suelo rústico, aplicará con carácter preceptivo y vinculante en el informe, autorización o declaración, según corresponda, los criterios, condiciones y parámetros derivados del PTI y del resto de normativa sobre ordenación territorial, urbanística y medioambiental que resulten de aplicación sobre condiciones de la edificación, posición e implantación de las edificaciones y dotación de servicios, debiendo toda alteración sustancial de los mismos, en los proyectos ya autorizados o declarados, ser objeto de nuevo examen por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.

Disposición transitoria 4. Régimen de las parcelas segregadas

A efectos del cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo a las Islas Baleares, se establece lo siguiente:

1 Lo señalado en los apartados 2 y 3 de la norma 16 no será de aplicación a las fincas procedentes de una división, segregación o fragmentación practicadas en documento público notarial entre los días 17 de julio de 1997 y la fecha de aprobación inicial del PTI, ambos incluidos, siempre y cuando:

- a. Cumplan -excepto para el SRC-SRG y el SRC-F, en que podrá ser de 14.000 m²- con la parcela mínima más restrictiva que resulte de la aplicación del PTI.
- b. Las operaciones mencionadas en el apartado 1 no hayan dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes, incluida la matriz, o con posterioridad a su segregación hayan sido reagrupadas hasta un máximo de cuatro fincas resultantes.

Para las sucesivas segregaciones i/o divisiones de estas fincas o de la que éstas derivan les será de aplicación el régimen establecido en el mismo para este tipo de operaciones, computándose las ya realizadas a efectos del cálculo de la superficie mínima susceptible de uso de vivienda.

2 Para la aplicación de lo señalado en el apartado 1 anterior:

- a. No se computarán las fincas registrales que hayan sido segregadas y edificadas legalmente conforme al procedimiento establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.
- b. A efectos de acreditar la fecha de segregación en lo que respecta al número máximo de segregaciones permitidas se estará a la que figure en escritura pública y, en caso de duda, a la prioridad registral.





3 Para las fincas registrales independientes existentes a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears, que no hayan sido objeto de segregaciones, fragmentaciones o divisiones desde aquella fecha, la parcela mínima aplicable en SRC-SRG y SRC-F será de 14.000 m², resultando de aplicación a las mismas el resto de condiciones de edificación que el PTI establece en proporción a la superficie de parcela existente.

4 Las fincas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears se podrán acoger a la posibilidad de reagrupación contemplada en el apartado 1 b si las operaciones a que se refiere el apartado 1 han dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes y resultando de aplicación el resto de condiciones de ordenación que el PTI establece.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición derogatoria

Conforme establece la disposición adicional 22 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre de medidas tributarias y administrativas, la aprobación inicial del PTI supuso la derogación del contenido normativo y efectos de todas las Normas Territoriales Cautelares aprobadas con anterioridad y dictadas para asegurar su viabilidad, rigiendo a estos efectos lo dispuesto en el PTI.





ANEJO I: SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES AFECTADOS POR DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PTI





1 Regulación general

1 En relación con:

a. Los suelos urbanos y urbanizables o aptos para urbanizar que resultaron afectados por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern de les Illes Balears en fecha 07.04.2000 y por las Normas Territoriales Cautelares definitivamente aprobadas por el Consell Insular d' Eivissa i Formentera en fechas 27.10.2000 y 20.01.2003

b. Los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que mantienen su clasificación en virtud de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears, y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas

c. El sector 23 Industrial de Sant Antoni

se establecen por el PTI las condiciones de ordenación que en la Regulación específica se definen.

2 En los terrenos a que el apartado 1 a. se refiere, el régimen de concesión de licencias, autorizaciones y tramitaciones sólo resultará alterado, respecto del vigente con anterioridad a su afección por Norma Territorial Cautelar, en los casos en que se determina régimen transitorio, al que deberá ajustarse, así como a lo que resulte de lo señalado en las normas de directa aplicación del PTI.

3 En cualquier caso, las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general deberán definir la ordenación de los ámbitos a que éste Anejo se refiere con arreglo a lo señalado en el PTI respecto de:

a. Las condiciones generales para la ordenación de los suelos urbanos y urbanizables.

b. En su caso, las condiciones para la regulación y ordenación de los núcleos rurales.

c. En función de su ubicación, las condiciones específicas para ordenación de las zonas turísticas y de la zona de es Amunts.

2 Regulación específica

1 Término municipal de Eivissa:

Suelos urbanos

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

Suelos urbanizables

1.2 Polígono 7.8: La ordenación que sobre los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general, consolidará el desarrollo de la zona mejorando la calidad de los servicios urbanos y la dotación de infraestructuras y equipamientos.

1.3 Sector 12: La ordenación que sobre los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general, compatibilizará la consolidación total o parcial de las zonas residenciales previstas con el mantenimiento de las grandes zonas de equipamiento.

1.4 Áreas A-1, A-3 y A-4 del suelo urbanizable no programado: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación, dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI establece, debiendo en cualquier caso la ordenación que se proponga contemplar la consolidación de las zonas de equipamientos del Hospital de Can Misses.





2 Término municipal de Sant Josep de sa Talaia

Suelos urbanos

2.1 Ámbito de suelo urbano AA 3.2 Sa Caixota: La ordenación que sobre el mismo defina la adaptación al PTI del planeamiento general deberá ajustarse a los siguientes criterios:

- a. Deberán incrementarse los terrenos calificados como ELP en sus límites con el Área Natural de Especial Interés no 4. y en la zona costera, según la delimitación de las mismas que en el plano 2 se grafía, y reducirse el número de viviendas factibles en un mínimo de un 20%
- b. En la zona actualmente calificada como deportiva y de previsión, podrán contemplarse un máximo de 18 viviendas unifamiliares aisladas en parcela de 2.000 m² de superficie mínima.
- c. La parcela mínima edificable deberá fijarse en 1.000 m²
- d. Las alturas máxima posibles se disminuirán a 2 plantas.
- e. Se limitará a 0.4 m²/m² la edificabilidad neta máxima

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Tan sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura, con una ocupación máxima del 30% y 0.4 m²/m² de edificabilidad neta máxima
- b. La superficie de parcela mínima será de 1.000 m², excepto en la parcelas de la zona de Ciudad Jardín cuya agregación a colindantes resulte imposible por haber sido éstas segregadas y transmitidas con anterioridad a la aprobación inicial del PTI, en que dicha superficie será de 600 m².
- c. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.2 Ámbito de suelo urbano SU-3.4 de Es Cubells: Su ordenación se ajustará a lo que, al respecto establezca la normativa de desarrollo de la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, y el planeamiento general, siendo criterios del PTI respecto de la misma:

- a. La incorporación a la ordenación de las zonas de asentamiento consolidado mediante su adscripción a Área de Desarrollo Urbano como suelo urbano, sin perjuicio de la eventual aplicación de lo señalado en la Norma 26.2
- b. Su ordenación contemplará la adecuación de las infraestructuras existentes, las medidas técnicas que aseguren la estabilidad de los accesos y zonas consolidadas y la regulación de las características de la edificación bajo criterios de minoración de su impacto y de acuerdo con las reglas generales que el PTI establece.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la normativa de desarrollo de la Disposición adicional 17 antes citada y concretados por el planeamiento general los ámbitos consolidados no podrá autorizarse en su ámbito actuación alguna.

2.3 Ámbito de suelo urbano AA-4.5 de Cala Vadella: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento o alteración de su ámbito, con arreglo a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación que establezca.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, en los suelos consolidados por la urbanización tan sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura en parcela de 1.000 m² de superficie mínima.

2.4 Ámbito de suelo urbano AA-4.9 de Cala Molí: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento o alteración de su ámbito, con arreglo a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación que establezca.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá tramitarse modificación alguna de la ordenación vigente.

Suelos aptos para urbanizar





2.5 Sector 1.11 Can Burgus: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.6 Sector 1.14: Mantendrá su clasificación como urbanizable con Plan Parcial aprobado.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.7 Sector 1.18: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.8 Sectores 1.23 y 2.2: Mantendrán parcialmente su clasificación como urbanizable de acuerdo con la delimitación definida en la documentación gráfica del PTI, debiendo la ordenación que respecto de los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general ajustarse a los criterios que la Disposición adicional 3 de la Ley 17/2001 define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, en la parte de los sectores incluida en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines no podrán autorizarse los usos que prohíbe la Disposición adicional 3 de la Ley 17/2001

2.9 Sector 1.24: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.10 Sector 4.5: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de la clasificación del ámbito del sector no afectado por APT de costa tal y como resulta definido en la documentación gráfica del PTI, dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.11 Sector 4.14 Sa Plana de Mar: Mantendrá su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general contemplar la reducción de aprovechamiento que de la reducción de su ámbito deriva, con un mínimo de un 20% del de el planeamiento vigente.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Sólo podrán autorizarse edificaciones con 2 plantas de altura y 20% de ocupación.

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.12 Sector 4.16 Es Rasus: Mantendrá su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica





especie del arbolado talado.

2.13 Sectores 4.17 y 4.18: Mantendrán su clasificación como urbanizables.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.14 Sector 4.20 Portmany: Mantendrán su clasificación como urbanizable con Plan Parcial aprobado, remitiéndose a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento y, en su caso, la reordenación del sector.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse acto alguno de trámite del Proyecto de Urbanización.

2.15 Sector 4.21 Montecarlos: Mantendrá su clasificación como suelo urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Sólo podrá autorizarse en el mismo el uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m².

b. En los terrenos con pendiente mayor del 20% sólo podrá edificarse una planta de altura

c. Los terrenos con mas del 40% de pendiente resultarán inedificables, debiendo quedar como tales los terrenos del torrente que se grañan indicativamente en el plano 2.

d. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.16 Sector 4.22 Punta Grossa: Mantendrán su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado, remitiéndose a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento y, en su caso, la reordenación del sector.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general no podrá efectuarse acto alguno de ejecución del Proyecto de Urbanización

2.17 Sectores 4.23 y 4.24: Mantendrá su clasificación como urbanizable con modificación del planeamiento parcial en trámite el ámbito de los sectores no afectado por APT de costa, tal y como resulta definido por la delimitación aprobada por la Orden de 11.10.2000 y se recoge en la documentación gráfica del PTI.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Sólo podrá autorizarse en el mismo el uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m².

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.18 Sector 4.33 Rocas Malas: Mantendrán su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general reducir en un 20 % el número de unidades de vivienda factibles en el sector .

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Sólo podrá autorizarse en las parcelas el 70 % del número de unidades de vivienda que resultaría factible en aplicación de ordenanzas.

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.19 Sector 5.5 del Port des Torrent: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general la fijación de las condiciones de ordenación del sector, que deberán en todo caso ajustarse a las siguientes limitaciones:

a. El 50% de su superficie bruta deberá destinarse a ELP que, pudiendo computar a efectos del cumplimiento del estándar de sistema local exigible, incluirá la zona de servidumbre de protección del DPMT.





b. Su edificabilidad bruta no podrá superar el 50% de la que resultaría de la aplicación de los criterios generales del plan, a fin de que los terrenos edificables tengan características similares a los adyacentes y no se produzca concentración de la edificación.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.20 Sector 5.7 del Port des Torrent: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general la fijación de las condiciones de ordenación del sector, que deberán en todo caso ajustarse a las siguientes limitaciones:

a. El 50% de su superficie bruta deberá destinarse a ELP que, pudiendo computar a efectos del cumplimiento del estándar de sistema local exigible, incluirá la zona de servidumbre de protección del DPMT e incorporará el ámbito del torrente que en el plano 2 se recoge con carácter indicativo.

b.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

3 Término municipal de Sant Antoni de Portmany.

Suelos urbanizables

3.1 Sector 14. Ses Variades: Mantendrá su clasificación de suelo urbanizable, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general, y sin perjuicio de atender a la necesaria observancia de la realidad física preexistente conforme dispone la Ley 6/1998, de 13 de abril en orden a su clasificación, establecer las condiciones para su ordenación con arreglo a los siguientes condicionantes:

a. Deberá ordenarse con arreglo a tipologías y alturas que igualen o reduzcan las magnitudes e intensidades de los tejidos del entorno, sin que resulten de aplicación al mismo las condiciones tipológicas generales que respecto de las zonas turísticas el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establece.

b. Su densidad máxima será la que resulte de lo anterior, sin que resulte de aplicación al mismo la limitación general de densidad que respecto de las zonas turísticas el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establece

c. La superficie neta de suelo lucrativo no podrá superar el 50% de la superficie bruta del sector
d. Deberá destinarse a ELP la franja costera y contemplarse el bulevar definido en el vigente PGOU

e. Su desarrollo quedará vinculado a la ejecución de un puerto deportivo en la zona III definida en la ribera norte de la bahía de Portmany

e. El diseño de su red viaria seguirá las pautas de trazado del viario del entorno, integrándose y conectándose con el mismo.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

3.2 Respecto del resto de sectores con uso residencial, turístico o mixto sin Plan Parcial aprobado, se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable, el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial de los sectores.

3.3 La ordenación que respecto del sector 23. Industrial se defina por el planeamiento parcial deberá contemplar las medidas correctoras adecuadas para minimizar su impacto en lo tejidos residenciales circundantes

4 Término municipal de Sant Joan de Labritja





Suelos urbanizables

4.1 Sector de suelo urbanizable de Na Xamena: La adaptación al PTI del planeamiento general delimitará el ámbito desarrollado –dentro del genérico que el PTI establece- calificándolo como núcleo rural con arreglo a los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá autorizarse en su ámbito actuación alguna.

4.2 Sector de suelo urbanizable de Benirrás: La adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Definirá su ámbito respetando el del Plan Parcial aprobado y adscribiéndolo a área de desarrollo urbano o calificándolo como núcleo rural.

b. Reducirá a 40 el número de viviendas unifamiliares aisladas posible en la zona calificada como Residencial.

c. Reducirá a 210 plazas o 70 viviendas plurifamiliares la capacidad posible en la zona calificada como Aldea Turística, limitando a oferta de 5 estrellas el uso de alojamiento turístico posible en dicha zona y estableciendo en 1 vivienda/180 m² de parcela el índice de intensidad de uso residencial de la misma.

d. Limitará las alturas posibles a 2 plantas como máximo y reducirá la ocupación y volumen de las edificaciones en un porcentaje mínimo del 25%.

e. Establecerá ordenanzas para la conservación de las masas forestales existentes y la reposición del arbolado afectado.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Tan sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura en parcela de 2.000 m² de superficie mínima.

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

4.3 Sector de suelo urbanizable de Allá Dins: La adaptación al PTI del planeamiento general - previa verificación de que concurren las circunstancias que en el apartado 22.6.1.b de la Memoria se señala- confirmará la desclasificación de los ámbitos no desarrollados y delimitará el ámbito desarrollado –dentro del genérico que el PTI establece- adscribiéndolo a área de desarrollo urbano mediante su clasificación como suelo urbano o calificándolo como núcleo rural.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá autorizarse en su ámbito actuación urbanizadora alguna

5 Término municipal de Santa Eularia des Riu

Suelos urbanos

5.1 Ámbitos de suelo urbano de Cala Llenya, es Canar-Punta Arabí-ca Na Martina y Cala Pada: La adaptación al PTI del planeamiento general establecerá su delimitación y ordenación definitiva, adscribiéndolos a Área de Desarrollo Urbano como suelo urbano o calificándolos como núcleo rural, con arreglo a las determinaciones que en las Normas 26, 23, 28 y 78.2 se definen.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general mantendrán su clasificación como suelo urbano con arreglo a las delimitaciones y reglas de la ordenación provisional definida por las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.06.2004.

Suelos urbanizables:

5.2 Sectores de suelo urbanizable de Es Figueral, Cala Llenya, S'Argamassa y Roca Llisa: La adaptación al PTI del planeamiento general establecerá su delimitación y ordenación





definitiva, adscribiéndolos a Área de Desarrollo Urbano o calificándolos como núcleo rural.
Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general mantendrán su clasificación como urbanizable con Plan Parcial aprobado con arreglo a las reglas de la ordenación provisional que las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 22.06.2004 establecen.

5.3 Sectores de suelo urbanizable de Sòl den Serrá y Calas del Sur: La adaptación al PTI del planeamiento general -previa verificación de que concurren las circunstancias que en el apartado 6.1.b de la Memoria se señalan- confirmará su reclasificación como suelo rústico, ajustando su ordenación a lo señalado en la documentación gráfica del PTI.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá autorizarse en sus ámbitos actuación urbanizadora alguna

5.4 Sector de suelo urbanizable de es Pouet: Mantendrá su clasificación como urbanizable, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general establecer su ordenación:

- a. Reduciendo a 200 del número máximo de viviendas posibles.
- b. Estableciendo reglas para la integración paisajística de las edificaciones.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Será de aplicación un índice de intensidad de uso de 1 vivienda/280 m² de parcela neta
- b. Los proyectos de edificación definirán las alturas de las construcciones de modo que se minimice su impacto, debiendo resultar mayoritaria la definición de edificios con sólo 2 plantas de altura.
- c. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.





ANEJO II: INSTRUCCIONES TECNICAS





Instrucción 1 Conceptos sobre el territorio.

- 1 Se entiende por solar toda parcela que, por reunir las condiciones de parcelación y urbanización definidas por la ordenación es apta para su inmediata edificación.
- 2 Se entiende por terreno natural la configuración del terreno antes de cualquier actuación edificatoria sobre él.
 - a. Se entenderá que un terreno natural es llano cuando la línea recta imaginaria que una los dos puntos de máxima pendiente del mismo situados en la proyección del perímetro del edificio disponga de una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal.
 - b. En el resto de casos se entenderá que el terreno es inclinado.
- 3 Se entiende por terreno final la configuración del que constituye el entorno no construido de las edificaciones una vez ejecutada una actuación edificatoria sobre el.
- 4 Se entiende por espacio edificable la porción de una parcela en la que pueden ubicarse las edificaciones tal y como queda definido por las alineaciones y retranqueos aplicables.
- 5 Se entiende por vial público o privado todo espacio público o privado inedificable destinado a la circulación y/o al aparcamiento de vehículos.
- 6 Se entiende por manzana toda porción de Suelo Urbano delimitado por espacios libres públicos o viales. Se entenderá incompleta cuando parte de sus límites los constituyan terrenos con otra clasificación u ordenados mediante una calificación correspondiente a tipología aislada.

Instrucción 2 Conceptos sobre la ordenación.

- 1 Se entiende por uso la realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto mediante la construcción previa de edificaciones.
- 2 Se entiende por uso global el mayoritario que caracteriza la calificación de que se trate
- 3 Se entiende por uso pormenorizado principal el asignado a la mayor parte de las edificaciones de una calificación sin limitación en cuanto a tamaño y situación.
- 4 Se entiende por uso pormenorizado permitido el considerado compatible con el principal, con las limitaciones de tamaño y situación que al efecto se establezcan.
- 5 Se entiende por edificación aislada la tipología de ordenación en que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorios.
- 6 Se entiende por edificación continua la tipología de ordenación en la que se permite la edificación lindante con medianeras, y lindante o retranqueada respecto de vial o espacio público.
- 7 Se entiende por alineación el plano vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.
- 8 Se entiende por alineación de fachada la alineación a partir de la cual y en edificación continua se podrán o deberán levantarse las construcciones.
- 9 Se entiende por alineación interior de manzana la alineación de fachada que, en edificación continua, delimita el patio de la manzana.
- 10 Se entiende por profundidad edificable en edificación continua la distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior de una manzana.
- 11 Se entiende por medianería el plano vertical que separa dos parcelas.
- 12 Se entiende por retranqueo la separación comprendida entre una alineación o una medianería y un cuerpo de edificación, medida perpendicularmente a la alineación o medianería desde el punto más saliente del cuerpo de edificación.
- 13 Se entiende por rasante la línea que define el perfil longitudinal del pavimento de una acera o calzada.

Instrucción 3 Conceptos sobre las edificaciones.





- 1 Se entiende por planta toda porción de espacio que por su altura de techo es susceptible, de acuerdo a ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.
- 2 Se entiende por planta cerrada toda parte cubierta y cerrada de la edificación inclusive los elementos constructivos de cerramiento.
- 3 Se entiende por porche toda parte de la edificación abierta en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos. Se considerará que parte del perímetro de un porche es abierto cuando la altura sobre el pavimento del cerramiento de dicha parte sea inferior a 1.80 m
- 4 Se entiende por terraza toda parte de la edificación descubierta o cubierta por pérgolas o bien por simples aleros de menos de 50 cm de vuelo.
- 5 Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general, debiendo la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, ser superior a 5 y constituir los elementos sustentantes barras ligeras.
- 6 Se entiende por fachada la cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianería.
- 7 Se entiende por cuerpo saliente la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable.
- 8 Se entiende por elemento saliente la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.
- 9 Se entiende por galería acristalada el cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en la carpintería.
- 10 Se entiende por balcón todo cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.
- 11 Se entiende por cubierta el elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.
- 12 Se entiende por alero o cornisa los elementos salientes de la cubierta.
- 13 Se entiende por cerca todo elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.
- 14 Se entiende por edificación el conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.
- 15 Se entiende por patio todo espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.
- 16 Se entiende por sótano toda planta:
 - a. Cuyo forjado de techo queda bajo el punto de referencia en edificación continua.
 - b. Cuyos paramentos verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del terreno natural en edificación aislada
- 17 Se entiende por semisótano toda planta:
 - a. Cuya parte superior del forjado de techo, en edificación continua, queda menos de 1 m por encima del punto de referencia.
 - b. Cuya parte superior del forjado de techo, en edificación aislada, sobresale en todo su perímetro y respecto del terreno natural, menos de 1 m si aquel es llano y menos de 1.50 si es inclinado.
- 18 Se entiende por planta baja la inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevada. En caso de no existir planta sótano o semisótano:
 - a. En edificación continua, la cota superior del forjado de planta baja podrá disponerse como máximo 1 m por encima del punto de referencia.
 - b. En edificación aislada, la cota superior del forjado de planta baja no podrá sobresalir, en todo su perímetro y respecto del terreno natural, mas de 1 m si aquel es llano y mas de 1.50 si es inclinado.
- 19 Se entiende por planta piso la situada por encima de la planta baja.
- 20 Se entiende por ático a la planta superior retranqueada respecto a alguna alineación de fachada.



Instrucción 4 Conceptos sobre los cómputos.

1 Se entiende por superficie construida la superficie horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas cerradas y porches, computada de acuerdo a los siguientes criterios:

- a. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).
- b. La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computará.
- c. No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio.
- d. La superficie de los porches computará al 50 % cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro y al 100 % en el resto de casos
- e. No computarán los depósitos de líquidos o gases ni las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones unifamiliares aisladas.

2 Se entiende por superficie edificable la construida que la ordenación permite materializar sobre un terreno.

3 Se entiende por superficie útil el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cerramientos, antepechos, etc.

4 Se entiende por superficie de un solar o parcela la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

5 Se entiende por edificabilidad neta el cociente entre la superficie edificable y la superficie del solar, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado.

6 Se entiende por edificabilidad global el cociente entre superficie edificable y la superficie bruta de un terreno o finca pendiente de ordenación y urbanización, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado..

7 Se entiende por superficie ocupada la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluidos o excluidos los sótanos, semisótanos, terrazas exteriores, espacios pavimentados o piscinas, según señalen las ordenanzas municipales, e incluyendo porches y cuerpos o elementos volados, excepto aleros o cornisas de hasta 50 cm.

En suelo rústico, computará como superficie ocupada la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluidas las piscinas y las terrazas cubiertas mediante porche o pérgola.

8 Se entiende por volumen total de una edificación el comprendido entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cerramiento de fachada y la cara exterior del paramento de cubierta, computándose los porches con idéntico criterio que el señalado en el punto 1.d.

9 Se entiende por altura máxima:

- a. En edificación continua la dimensión vertical medida en cada punto desde el punto de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.
- b. En edificación aislada la dimensión vertical medida en cada punto desde el nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

10 Se entiende por altura total:

a. En edificación continua la dimensión vertical medida desde el punto de referencia hasta la máxima altura de coronación de cubiertas.

a. En edificación aislada la dimensión vertical medida desde el nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas.

11 En edificación continua se entiende por punto de referencia el que la ordenación establezca a efectos de la ubicación de la planta baja de un edificio y de la medición de su altura.

12 Se entiende por retranqueo la distancia horizontal medida entre los dos puntos mas cercanos del perímetro de la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de todas las plantas de dos edificaciones o de las de una edificación y un elemento elementos edificatorio, de acuerdo con las reglas establecidas para la superficie ocupada.

Instrucción 5 Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico





1 La documentación mínima que deberán contener los expedientes que se sometan al procedimiento de autorización para actividades vinculadas a los usos condicionados que se definen en el artículo 19 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears será:

1.1 Proyecto básico -en el caso de vivienda unifamiliar aislada- y Estudio Previo o Anteproyecto -en el caso de actividades de interés general- debidamente visados por el colegio profesional correspondiente, en los que, además de la documentación propia de tal tipo de proyectos, se contenga:

a. Plano de situación a escala 1/10.000 en el que se grafíen correctamente la parcela y el emplazamiento de la actuación a autorizar, en formato papel y digital.

b. Memoria justificativa de la adecuación a la ordenación urbanística y de la posición e implantación de la nueva edificación, tratamiento de acabados y entorno de la edificación.

c. Plano topográfico, a escala 1/200 y con curvas de nivel cada metro, del terreno que sufra modificaciones en su estado inicial, donde se reflejarán los elementos característicos del terreno y de la vegetación existente.

d. Plano final resultante de la misma zona, a igual escala, en que se refleje la implantación y características de la edificación o construcción, tratamientos de exteriores, niveles finales y vegetación o ajardinamiento a realizar. Se acompañará de las secciones necesarias para explicar la intervención a realizar, en las que se grafiará el perfil del terreno natural inicial.

e. Simulación del resultado final de la actuación mediante perspectiva del conjunto, montaje fotográfico, representación virtual u otros sistemas adecuados a dicha finalidad.

1.2 En el caso de actividades de interés general, Memoria justificativa de la oportunidad de tal declaración

1.3 Cuando supongan la apertura o prolongación de caminos o vías rurales, los extremos señalados en el apartado 2 de ésta Instrucción.

1.4 Evaluación de Impacto Ambiental, en los casos en que sea procedente.

1.5 Certificación del registro de la propiedad referida a los terrenos que se pretende edificar, con una antigüedad máxima de tres meses y relativo al completo historial registral.

1.6 Mapa de los usos del suelo de la parcela donde se situará la edificación o instalación.

1.7 Fotografía aérea a escala 1:20 000, o más detallada, en la cual aparezca grafiado todo el ámbito de actuación que se vinculará a la edificación, así como las edificaciones previstas en el proyecto. Puede tratarse de fotocopia color. Se indicará la procedencia de la fotografía aérea (año del vuelo, pasada, número, empresa que la ha realizado).

1.8 Coordenadas geográficas UTM del punto central de las edificaciones y/o instalaciones proyectadas.

2 La documentación mínima que deberán contener los proyectos relativos a apertura o modificación de caminos y las vías rurales será:

2.1 Memoria justificativa de su necesidad y conveniencia señalando:

a. Ubicación y características de los terrenos por donde ha de transcurrir o de sus características actuales, en su caso.

b. Finalidad y actividad con que se relacione.

c. Ajuste a las determinaciones que en el PTI se establecen

d. Valoración de las alteraciones del entorno natural de la zona afectada señalando las alternativas estudiadas de cara a su minimización y las actuaciones previstas para minimizar la afectación de terrenos durante las obras, restaurar las zonas afectadas por las mismas y reponer la vegetación de los márgenes del camino, poniendo especial cuidado en evitar la erosión.

e. Caso de transcurrir total o parcialmente por ámbito incluido en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Islas Baleares, justificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 16 y 19 de la misma.



2 Plano de situación a escala 1:5.000 y planos de detalle de su trazado en planta y de los perfiles longitudinales y transversales de todo su recorrido, tanto en su situación actual como en la proyectada.

Instrucción 6 Documentación específica para autorización de nuevas viviendas en suelo rústico

1 Junto con la solicitud de licencia para la construcción de nuevas viviendas que se presente ante el ayuntamiento correspondiente se tendrá que presentar un certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativo del historial registral completo de la finca (o de la de procedencia) que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, si es el caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquiera otra causa que conste en el Registro.

2 En relación a las segregaciones, divisiones o fragmentaciones de fincas realizadas en documento público a partir del día 17 de julio de 1997, éste incluido, también se deberá aportar, junto con el proyecto técnico visado que acompaña la solicitud de licencia, planos de situación visados de la finca de procedencia a Escala 1:10000 y 1:5000, en los cuales se delimiten la finca originaria y todas las fincas resultantes de las dichas operaciones, incluida la matriz, y, asimismo, se grafíen todas las edificaciones existentes en las dichas fincas y se indique su uso actual.

3 Cuando se solicite licencia municipal para la construcción de nuevas viviendas sobre fincas derivadas (por segregación, división o fragmentación) de otra finca sobre la cual ya se encuentren edificadas una o más viviendas, se deberá aportar con la solicitud de licencia certificación registral de la finca que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el apartado 5 de la Norma 16. Asimismo, el proyecto técnico elaborado para la construcción de la nueva vivienda deberá incorporar ficha urbanística que contemple la superficie y parámetros aplicables a las viviendas y otras edificaciones preexistentes.





ANEJO III: PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN





Los Programa de Intervención que el PTI contempla son:

Programa 1. Elaboración y desarrollo del Plan Sectorial de Agricultura

- a. El Plan coordinará los programas y medidas elaborados por las administraciones con competencia en la materia en el marco de la política agraria y de desarrollo rural de la Unión Europea, con especial referencia a las necesidades no cubiertas por el resto de planes
- b. Tendrá en cuenta todos los planes de actuación sobre el territorio en materia de agricultura, ganadería, desarrollo rural y protección del paisaje y del medio ambiente: Medidas Horizontales, PDR, Leader, Medidas agroambientales, Pac, etc.
- c. Analizará la coherencia interna de las medidas y actuaciones incluidas en los grandes programas, así como su adaptación al territorio de Eivissa y Formentera.
- d. Estudiará el solapamiento entre los programas de agricultura y desarrollo rural y, entre estos y los programas medioambientales.
- e. Considerará el horizonte de los grandes programas de la UE al año 2.006, con revisión posterior.
- f. Analizará la repercusión de los programas y de las líneas de ayudas sobre el territorio, así como la interrelación entre medidas.
- g. De forma especial, estudiará las necesidades no cubiertas y propondrá las medidas y actuaciones adecuadas contemplando la redistribución de rentas con el medio rural.
- h. Entre sus objetivos estará conseguir, hasta 2006, financiación para el sector agrario pitiuso por valor de 21.000.000 €.
- i. Objetivos relacionados: Potenciar el sector agropecuario, Proteger la calidad del entorno, Recuperación de espacios degradados, Protección del paisaje
- j. Prioridad de intervención: Muy urgente
- k. Localización: Islas de Eivissa y Formentera.
- l. Presupuesto aproximado: Elaboración del Plan 50.000 €; Desarrollo del Plan: a determinar
- m. Ejecución: Año 1
- ñ. Agentes implicados: Consejerías de Agricultura y Pesca de las Administraciones insular y autonómica; Consejerías de Medio Ambiente de la Administración insular y autonómica; Unión Europea; Asociaciones de agricultores y cooperativas agrarias; Agricultores en general.
- o. Entidad gestora: Consejería de Agricultura y Pesca del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- p. Entidad financiadora: Ayudas UE; Consejería de Agricultura y Pesca del Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Consejería de Agricultura y Pesca del Govern Balear

Programa 2: Recuperación de canteras.

- a. El programa va dirigido tanto a aquellas canteras ya clausuradas como a aquellas otras que siguen manteniendo su actividad.
- b. Los objetivos del programa deben tender a solucionar problemas derivados tales como la intrusión visual o la eliminación de vegetación y hábitats faunísticos, etc. y facultar, entre otras las actuaciones para utilizar las canteras como depósito de residuos inertes.
- c. Contemplará un Plan de recuperación de espacios alterados por actividades extractivas clausuradas o desautorizadas posteriores a la entrada en vigor de la Ley de Minas del año 82.
- d. Objetivos relacionados: Recuperar los espacios degradados por las actividades extractivas
- e. Prioridad de la intervención: Urgente
- f. Localización: Canteras abandonadas
- g. Presupuesto aproximado: Elaboración de un plan de recuperación de canteras anteriores a 1.982 30.000 €; Proyectos de recuperación 60.000 €; Ejecución de los proyectos: 600.000 €; Total 690.000 €
- h. Ejecución: Años 3 al 10
- i. Agentes implicados: Consellerías de Medio Ambiente de la administración local y autonómica; Consellería de Industria; Propietarios de las explotaciones; Población en general.
- j. Entidad gestora: Consellerías de Medio Ambiente del Govern Balear y del Consell Insular
- k. Vías de financiación: Propietarios de las canteras; Govern Balear; Consell Insular





I. Indicadores: N° canteras recuperadas/año; Superficie regenerada

Programa 3: Recuperación del sistema salinar de s' Estany Pudent.

a. Tiene por objeto la recuperación del sistema salinar de la laguna litoral del Estany Pudent.

Inversión para estudios y realización de infraestructuras necesarias.

b. Se trata de un proyecto extensivo, siempre de acuerdo con las líneas de actuación definidas por Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parc Natural de ses Salines.

c. Objetivos relacionados: Recuperar espacios degradados por actividades extractivas; Poner en valor el patrimonio cultural

d. Prioridad de la intervención: Inmediata

Localización: Estany Pudent (Formentera)

e. Presupuesto aproximado: Elaboración del proyecto: 48.000 €

f. Ejecución: Año 1

g. Agentes implicados: Ministerio de Medio Ambiente; Ayuntamiento de Formentera; Consellerias de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears y del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

h. Entidad gestora: Direcció General de Biodiversitat del Govern Balear (Parc Natural de ses Salines)

i. Vías de financiación: Ayudas U.E. (Programa LIFE u otros), Consellerias de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears y del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Ministerio de Medio Ambiente, Ayuntamiento de Formentera.

Programa 4: Recuperación y eliminación de escombros y residuos en cauces torrenciales.

a. Pretende mejorar el estado de los cauces torrenciales del archipiélago en los que el vertido de escombros y residuos provoca degradaciones paisajísticas y alteraciones de la vegetación y fauna de los mismos, aumentando el riesgo de avenidas.

b. El programa contemplara: Estudio del estado de los cauces torrenciales; Localización de tramos implicados; Eliminación y retirada de escombros.

c. Objetivos relacionados: Recuperar espacios degradados, Proteger la zona de dominio público hidráulico, Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad

d. Prioridad de la intervención: Muy urgente

e. Localización: Torrentes de las islas de Eivissa y Formentera

f. Presupuesto aproximado: Estudio del estado de los cauces torrenciales y localización de tramos implicados: 30.000 €; Eliminación y retirada de escombros: a determinar según el estudio.

g. Ejecución: Año 1

h. Agentes implicados: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear (Dirección General de Recursos Hídricos y Dirección General de Biodiversidad)

i. Entidad gestora: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear (Dirección General de Recursos Hídricos)

j. Vías de financiación: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear (Dirección General de Recursos Hídricos y Dirección General de Biodiversidad)

Programa 5: Plan de soterramiento de los tendidos aéreos existentes en los espacios naturales protegidos

a. El programa pretende eliminar los impactos producidos por estas instalaciones en zonas catalogadas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/89, o por la Ley 1/1991 de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Islas Baleares.

b. El desarrollo del programa requiere la realización de estudios y proyectos técnicos, la priorización de las actuaciones en los tendidos más impactante y el establecimiento de convenios de colaboración empresa eléctrica - administración para compartir la financiación del proyecto y actuación.





- c. Objetivos relacionados: Protege y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad, Proteger las áreas de alto valor ecológico y paisajístico, Proteger y recuperar el paisaje, Eliminación de impactos visuales y paisajísticos en áreas de alto valor.
- d. Prioridad de la intervención: Urgente
- e. Localización: Suelo Rústico Protegido AANP, ANEI Y ARIP
- f. Presupuesto aproximado: Estudio 30.000 €; Ejecución según estudio
- g. Ejecución: Año 3
- h. Agentes implicados: Consellerias de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears y del Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear; Parc Natural de ses Salines; Propietarios de terrenos afectados; Empresa eléctrica GESA; Población en general.
- i. Entidad gestora: Conselleria de Medi Ambient del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Vía de financiación: Cofinanciación administración-empresa eléctrica; Ayudas U.E.
- k. Indicadores: Metros de tendidos soterrados

Programa 6: Eliminación de ruinas y estructuras inconclusas en suelo rústico, especialmente en zonas de alto valor ecológico y paisajístico, parques naturales, AANP y ANEI.

- a. Tiene por objeto la eliminación de elementos edificatorios inconclusos o en estado de ruina que dan lugar a imágenes de baja calidad y disminuyen la calidad paisajística de una zona.
- b. La gran cantidad de ruinas y su distribución a lo largo de todo el territorio hace necesaria la realización de un inventario de tales estructuras edificatorias, así como un análisis de la situación urbanística de las mismas.
- c. En una última fase se procedería a su derribo y retirada, previo el correspondiente expediente urbanístico y la redacción de proyectos puntuales de eliminación.
- d. Objetivos relacionados: Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad; Proteger las áreas de alto valor ecológico y paisajístico; Protege y recuperar el paisaje; Reducir las expectativas urbanísticas sobre el suelo rústico
- e. Prioridad de la intervención: Urgente
- f. Localización: Suelo Rústico Protegido con especial atención a los parques naturales y a las Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP) y a las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI).
- g. Presupuesto aproximado: Inventario 24.000 €; Análisis urbanístico 48.000 €
- h. Ejecución: Años 4 y 5
- i. Agentes implicados: Municipios; Propietarios; Conselleries d'Urbanisme i de Medi Ambient del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera y Municipios.
- k. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Municipios; Propietarios.
- l. Indicadores: Número de expedientes; Superficie o volumen de ruinas eliminadas

Programa 7: Ordenación de los Usos Recreativos en el Suelo Rústico y señalización de espacios protegidos.

- a. El programa tiene como objetivo la organización, descongestión y ordenación de los espacios donde se desarrollan usos recreativos que crean degradaciones en ciertas zonas, algunas de ellas de gran valor natural.
- b. Se trataría bien de trasladar a este tipo de usuarios hacia otros lugares fáciles de gestionar y dotados de equipamientos, servicios e incluso personal, o bien de mejorar la gestión y los equipamientos en aquellas zonas que así lo permitan.
- c. En cualquier caso, el objetivo final es evitar la aparición dentro del territorio insular de focos incontrolados donde se practiquen actividades poco acordes con las características de la zona en los que se insertan, y que por tanto provocan graves alteraciones sobre la fauna, vegetación y otros elementos del medio físico, poniendo en determinadas ocasiones en grave riesgo la conservación de los valores de la zona.
- d. Para llevar a término el programa es necesario la redacción de un plan de ordenación de los usos recreativos que contenga al menos:
 - 1 Inventario de zonas recreativas incontroladas en el suelo rústico.





- 2 Definición de zonas donde localizar dichas actividades en estos espacios.
- 3 Normas de uso de estos espacios para el de control y cuidado de las áreas recreativas
- e. Se redactará y ejecutará un proyecto piloto de implantación que contemple la creación, la mejora y el mantenimiento de los equipamientos y servicios de estas áreas, así como la promoción de proyectos de restauración y control.
- f. Se señalarán estos espacios con señalización adaptada al entorno.
- g. Objetivos relacionados: Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad; Proteger las áreas de alto valor ecológico y paisajístico; Proteger y recuperar el paisaje; Ordenar las áreas recreativas
- h. Prioridad de la intervención: Urgente
- i. Localización: El programa de actuación afectaría entre otras a las siguientes áreas: Sa Caleta (Parc Natural de ses Salines, municipio de Sant Josep de sa Talaia), platges de Comte (Municipio de Sant Josep de sa Talaia), Ses Fontanelles (Municipio de Sant Antoni), Zona Talamanca-Cap Martinet (Municipio de Eivissa), y Zona Penya-Esbarrada. Es preciso que abarque en general a todo el ámbito insular (Suelo Rústico), ya que son muchas las áreas afectadas por usos recreativos incontrolados.
- j. Presupuesto aproximado: Elaboración de un plan de ordenación de los usos recreativos 30.000 €; Redacción y ejecución de un proyecto piloto: 90.000 €; Instalación de Paneles: 90.000 €; Mantenimiento de Paneles: 30.000 €/año
- k. Ejecución: Años 4 al 10
- l. Agentes implicados: Conselleria de Medio Ambiente; Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas); Agentes forestales; Población en general.
Entidad gestora: Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear; Conselleria de Medi Ambient del Consell Insular d' Eivissa i Formentera.
- m. Vías de financiación: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear; Consell Insular; Ayuntamientos
- n. Indicadores: Nº de áreas reubicadas; Superficie recuperada.

Programa 8: Elaboración de un catálogo e inventario de árboles singulares de Eivissa y Formentera.

- a. Realización de Inventario de árboles singulares de Eivissa y Formentera (fotografía, ficha descriptiva, croquis o plano y medidas de conservación) que completaría el existente en el ámbito de las Islas Baleares.
- b. Publicación del Inventario
- c. Objetivos relacionados: Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad; Proteger y recuperar el paisaje
- d. Prioridad de la intervención: Urgente
- e. Localización: Todo el territorio de las Islas Pitiusas
- f. Presupuesto aproximado: Inventario 60.000 €; Publicación 30.000 €.
- g. Ejecución: Años 3 y 4
- h. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Caza, Protecció de especies y Educación Ambiental de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears
- i. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears
- j. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear

Programa 9: Delimitación y gestión de los espacios marinos de alto valor ecológico

- a. Los objetivos que persigue este programa son la protección y la delimitación de los fondos marinos cubiertos por praderas de Posidonia oceánica y que constituyen una de las bases del Patrimonio de la Humanidad declaradas por la UNESCO para las Pitiüses.





- b. En la actualidad el IMEDEA está realizando la delimitación y diagnóstico de las zonas de posidonia. Una vez terminado la materialización del programa requiere estudios y proyectos técnicos, ejecución de los mismos, así como su mantenimiento.
- c. Para llevarlo a efecto se precisa: Planes de señalización de estos espacios; Gestión y control de los mismos, así como la delimitación de actividades permitidas sobre ellos, todo ello partiendo de la zonificación y el plan de usos por zonas derivados de los estudios realizados. Objetivos relacionados: Mejora de la calidad ambiental, Conservación del Patrimonio de las Pitiüses, Generación de empleo
- d. Prioridad de la intervención: Urgente
- e. Localización: Las zonas de posidonia que determine el inventario
- f. Presupuesto aproximado: Señalización de espacios 30.000 €; Gestión y control: 120.000 €/año; Total 990.000 €
- g. Ejecución: Años 2 al 10
- h. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; CSIC-IMEDEA; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears; Órganos de gestión del Parque Natural de ses Salines de Eivissa y Formentera
- i. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera
- j. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears

Programa 10: Implantación de un Sistema de Información Territorial y Urbanístico.

- a. Diagnóstico previo de la situación que permita analizar las necesidades de la institución.
- b. Implementar un sistema en red con multiacceso.
- c. Vinculación de la información que generen a un ámbito territorial concreto, de tal forma que la información quede disponible en red.
- c. Objetivos relacionados: Promover la utilización sostenible del territorio; Proteger la calidad del entorno; Generación de empleo
- d. Prioridad de la intervención: Inmediata
- e. Localización: Estructura interna del Consell Insular d'Eivissa i Formentera
- f. Presupuesto aproximado: Diagnostico previo de la situación actual y análisis de necesidades de la institución 12.000€; Implantación de un Sistema de Información Territorial 60.000 €; Gestión del Sistema de Información Territorial 60.000 €/año; Total 612.000 €.
- g. Ejecución: Años 1 al 10
- h. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Ayuntamientos; Población en general
- i. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera
- j. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Govern de les Illes Balears

Programa 11: Fomento de la rehabilitación y reconversión de la edificación

- a. Fomento de la rehabilitación y reconversión de viviendas a fin de optimizar el parque construido actual
- b. Habilitación de línea presupuestaria que incentive tanto a los particulares como a las instituciones a la mejora de los edificios existentes en las Pitiüses bajo una serie de criterios de conservación del patrimonio edificado.
- c. Objetivos relacionados: Mejora de la calidad de vida, Conservación del patrimonio de las Pitiüses, Generación de empleo
- d. Prioridad de la intervención: Urgente
- e. Localización: Todas las Pitiüses
- f. Presupuesto aproximado: Establecimiento anual de subvenciones para los proyectos de rehabilitación 1.200.000 €/año; Total 10.800.000 €
- g. Ejecución: Años 2 al 10
- h. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Ayuntamientos de las Pitiüses; Población en general; Sector de la construcción
- i. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera





j. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge y Transports del Govern Balear; Ayuntamientos de las Pitiüses

Programa 12: Plan especial de caminos públicos de Eivissa y Formentera

a. Su necesidad deriva de la previsión de incorporación de recorridos paisajísticos y culturales que establece el artículo 22 de las Directrices de Ordenación Territorial.

b. Supondría la realización de un inventario detallado que comprenda su situación jurídica y estado de conservación para determinar las necesidades de inversiones de mantenimiento y mejora de estos viales.

c. Para su gestión se deberá hacer un convenio entre las distintas administraciones: autonómica, insular y municipal.

d. Objetivos relacionados: Desarrollo equilibrado entre los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales de las Pitiüses; Mejora de la calidad ambiental; Mejora de la calidad de vida de sus habitantes; Generación de empleo

e. Prioridad de la intervención: Urgente

f. Localización: Todas las Pitiüses

g. Presupuesto aproximado: Realización de inventario 60.000 €. Inversiones de mantenimiento y mejora de estos viales (a determinar tras conocerse el inventario)

h. Ejecución: Año 2

i. Agentes implicados: Consellerias d'Agricultura; d'Obres Públiques, Habitatge y Transports, y Medioambient del Govern Balear; Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Ayuntamientos de las Pitiüses; Población en general

j. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera

k. Vías de financiación: Consejerías de Agricultura, Fomento y Medioambiente del Govern Balear;

Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Ayuntamientos de las Pitiüses; Ayudas UE

Programa 13: Adecuación de instalaciones existentes para servicio de la 2a vía a Formentera en casos de emergencia.

a. Adecuación de los embarcaderos existentes es Pujols y en sa Canal para el atraque de los barcos que realizan el servicio de emergencias entre Eivissa y Formentera con temporales de levante o poniente.

b. Dotación de estructuras marítimas y adecuación de los viales de acceso

c. Objetivos relacionados: Proporcionar un desarrollo equilibrado entre los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales de las Pitiüses; Mejorar las infraestructuras de carácter supramunicipal; Mejorar la comunicación entre Eivissa y Formentera; Mejora de la calidad de vida de los habitantes

d. Prioridad de intervención: Inmediata

e. Localización: Localidad de es Pujols en el municipio de Formentera; Localidad de sa Canal en el municipio de Sant Josep.

f. Presupuesto aproximado: Redacción del proyecto: 9.000 €. Ejecución de la actuación según presupuesto de proyecto

g. Ejecución: Año 1

h. Agentes implicados: Consorci Formentera Desenvolupament; Administración estatal, autonómica, insular y local; Población en general; Empresas de transporte

i. Entidad gestora: Govern Balear (Entidad Puertos de Baleares)

j. Vías de financiación: Consorci Formentera Desenvolupament; Administración estatal, autonómica, insular y local

k. Indicadores: Días en que no se realiza la conexión entre Eivissa y Formentera

Programa 14: Construcción del Conservatorio de Música y Danza de Eivissa y Formentera

a. Construcción de un Conservatorio de Música y Danza con sede propia

b. Objetivos relacionados: Mejorar el acceso de la población a las enseñanzas de régimen especial





- c. Prioridad de intervención: Urgente
- d. Localización: Eivissa-Vila
- e. Presupuesto aproximado: Construcción del Conservatorio de Música y Danza 1.500.000 €; Dotación del Conservatorio de Música y Danza 450.000 €
- f. Ejecución: Años 1 y 2
- g. Agentes implicados: Población en general; Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears; Consell Insular d'Eivissa i Formentera
- h. Entidad gestora: Conservatorio de Música de Eivissa
- i. Vía de financiación: Govern de les Illes Balears, Consell Insular d'Eivissa i Formentera

Programa 15: Construcción de instalaciones deportivas de ámbito supramunicipal

- a. Elaboración del Plan Director de Equipamientos deportivos
 - b. Firma de Convenios entre las diversas Administraciones para dotación de suelo.
 - c. Construcción de equipamientos deportivos
 - d. Gestión de ayudas por Consell insular d'Eivissa i Formentera
 - e. Objetivos relacionados: Mejorar la dotación municipal de equipamientos deportivos, Mejorar la calidad de la oferta turística de las Pitiüses, Mejorar la calidad de vida de la población residencial y turística
 - f. Prioridad de intervención: Urgente
 - g. Localización: Islas de Eivissa y Formentera
 - h. Presupuesto aproximado: Elaboración del Plan Director 30.000 €; Construcción y mejora de instalaciones deportivas: 10.000.000 €; Mantenimiento y gestión de instalaciones deportivas 6.000.000 €.
 - i. Ejecución: Años 1 al 10
 - j. Agentes implicados: Ayuntamientos, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears, Sectores económicos ligados al turismo, Población en general
- Entidad gestora: Creación del Patronato Insular de deportes de Eivissa y Formentera (Consortio)
- Vías de financiación: Consell insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears, Ayuntamientos
- Indicadores: Ratio oferta equipamientos deportivos públicos/hab; Ratio oferta de equipamientos turísticos/turista; Ratio oferta equipamientos deportivos/número deportistas federados

Programa 16: Creación de una línea de ayudas para la eliminación de barreras arquitectónicas

- a. Creación de una línea de ayudas técnicas y económicas para la eliminación de las barreras arquitectónicas de los equipamientos públicos.
 - b. Objetivos relacionados: Potenciar el cumplimiento de la Ley 3/1993 para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, Mejorar la calidad de vida de la población
 - c. Prioridad de intervención: Urgente
 - d. Localización: islas de Eivissa y Formentera
 - e. Presupuesto aproximado: Ayudas técnicas 60.000 €/año; Ayudas económicas 180.000 €/año. Total 2.160.000 €.
 - f. Ejecución: Años 2 al 10
 - g. Agentes implicados: Población en general, Población con movilidad reducida, Ayuntamientos, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears
 - h. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera
- Vías de financiación: : Fondos UE, Consell Insular d'Eivissa i Formentera

Programa 17: Reordenación de los asentamientos industriales existentes

- a. Elaboración de inventario de los asentamientos industriales existentes y análisis de sus características generales y específicas.





- b. Fijación de criterios generales de intervención a efectos de adecuación a criterios generales del PTI.
 - c. Determinación de características específicas para la ordenación de los asentamientos inventariados, con fijación de determinaciones a tener en cuenta en los instrumentos de planeamiento general y señalamiento, en su caso, de los instrumentos de reconversión pertinentes.
 - d. Determinación de elementos y actuaciones singulares
 - b. Objetivos relacionados: Ajuste a los criterios generales de integración paisajística definidos por el PTI. Mejora de la calidad paisajística
 - c. Prioridad de intervención: Urgente
 - d. Localización: islas de Eivissa y Formentera
 - e. Presupuesto aproximado: 30.000 €
 - f. Ejecución: Años 1 al 3
 - g. Agentes implicados: Ayuntamientos, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears
 - h. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera
- Vías de financiación: : Govern de les Illes Balears, Consell Insular d'Eivissa i Formentera





ANEJO IV INVENTARIO DE CASAS PAYESAS EN LOS MUNICIPIOS DE SANT ANTONI Y SANT JOAN





1 Municipio de Sant Antoni de Portmany

- 1 Can Tomàs
- 2 Can Bassetes (Besora)
- 3 Can Roig Pi
- 4 Can Riera
- 5 Can Tonió de Dalt i Can Pere Tonió
- 6 Can Lluquinet
- 7 Ca n'Esperança
- 8 Can Pereta
- 9 Can Moreno
- 10 Can Pep de sa Cova
- 11 Casa 135
- 12 Can Toni Esquerrer
- 13 Can Pau de Dalt
- 14 Can Curt
- 15 Es Trull
- 16 Can Pep d'en Jaume
- 17 Can Sastre
- 18 Can Forn
- 19 Casa 143
- 20 Can Jordi des Pla
- 21 Can Gorra
- 22 Es Cocons
- 23 Can Nicolau
- 24 Casa 148
- 25 Can Vildo
- 26 Can Vedraner
- 27 Can Vicent des Cocons
- 28 Can Lluc Joanet-Can Mossonet de sa Torre
- 29 Can Lluc Prats
- 30 Can Gibertet-Can Riera Llobet
- 31 Can Besora de sa Capella
- 32 Can Cardonet
- 33 Can Mestre
- 34 Can Ferrer des Fumeral
- 35 Sa Torre
- 36 Ca na Batle
- 37 Es Fornàs de Dalt
- 38 Can Gaspar des Fornàs
- 39 Can Reial-Can Pep Mosson
- 40 Casa 167
- 41 Can Lleó
- 42 Casa 169

2 Municipio de Sant Joan de Labritja

- 1 Can Toni d'en Gat
- 2 Can Xomeu de sa Font
- 3 Can Morna
- 4 Can Miquel de sa Font
- 5 Can Vicent des Vildo
- 6 Can Francisco
- 7 Can Jaume d'en Serra





- 8 Ca na Ramona
- 9 Can Cotxo
- 10 Can Jaume Refila
- 11 Can Menut
- 12 Can Joan d'en Menut
- 13 Can Perot des Murterar
- 14 Can Rei des Murterar
- 15 Can Tirurit
- 16 Can Toni d'en Jai
- 17 Can Joan d'en Jai
- 18 Can Josep Jai de Dalt
- 19 Can Vicent Pujol
- 20 Can Toni d'en Rei
- 21 Can Xomeu Negre
- 22 Can Coves
- 23 Can Pere Taronges
- 24 Can Toni Joanet
- 25 Can Mariano Torres
- 26 Can Carreró
- 27 Can Pep d'en Macià
- 28 Can Portell
- 29 Can Joan d'en Mosson
- 30 Can Pere d'en Rei
- 31 Can Joan d'en Vildo de Dalt
- 32 Can Xomeu d'en Pou
- 33 Can Toni d'en Roig
- 34 Can Pere Mosson
- 35 Balàfia
- 36 Can Xomeu Besora
- 37 Can Pep d'en Planes
- 38 Can Vicent d'en Carabassó
- 39 Can Xiquet Serra
- 40 Can Trull
- 41 Can Pere de Safragell
- 42 Can Maians des Racó
- 43 Can Miquel d'en Cova des Pont
- 44 Can Mariano de sa Cova
- 45 Can Marià d'en Durban
- 46 Can Pep Marquet