



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

# PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA

## MEMÒRIA

### Introducció

#### 1 Contingut de la Memòria

1 Aquesta Memòria s'inicia amb un primer grup d'apartats en els quals:

- a. Es descriu el marc legal general que s'insereix el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, des d'ara el PTI.
- b. Es detallen els instruments que el sistema legal de l'ordenació del territori a les Illes Balears defineix.
- c. Es resumeixen les determinacions específiques que aquest sistema legal estableix amb vista a la formulació i la tramitació del PTI.
- d. Es detallen els criteris i objectius generals que la normativa aplicable imposa.
- e. S'assenyalen els actes de tramitació efectuats amb anterioritat a l'aprovació inicial del projecte.

2 La Memòria conté, en segon lloc, un resum esquemàtic de l'extens contingut de la documentació elaborada a les fases d'informació i diagnòstic del projecte del PTI, en què es descriuen:

- a. La definició i les característiques generals de l'àmbit territorial del PTI.
- b. Les previsions que es deriven de l'estudi demogràfic efectuat.
- c. La descripció del model territorial actual segons es dedueix de la metodologia emprada per al diagnòstic i amb referència, per tant, als elements fonamentals utilitzats en aquesta metodologia, que no resulten coincidents amb els que l'article 6 de les Directrius d'ordenació territorial defineix: El sistema d'assentaments urbans, el sistema viari i les àrees de síntesi: àrees funcionals, anell litoral turístic, àrees interiors rurals, àrees agràries i àrees d'alt valor ecològic.
- d. La síntesi del diagnòstic, amb una especial referència als problemes territorials detectats.

3 A continuació, la Memòria descriu la proposta d'ordenació que el PTI efectua, tot ressenyant:

- a. Els criteris aplicats i els objectius generals que el projecte es planteja.
- b. L'estructura de les determinacions d'ordenació per referència a la definició conceptual dels elements bàsics que l'article 6 de les Directrius d'ordenació territorial assenjala: Àrees sostretes del desenvolupament urbà, Àrees de desenvolupament urbà i Sistema d'infraestructures i equipaments.





- c. L'ordenació definida per a les àrees sotretes del desenvolupament urbà, tot expressant els criteris aplicats per a la definició de les diferents categories de sòl rústic i per a la regulació detallada de les activitats en desenvolupament de l'assenyalat a la Matriu del sòl rústic; les condicions específiques aplicables a determinats usos i a les edificacions i instal·lacions; les regles relatives a la parcel·lació i l'agrupament d'edificacions; les condicions d'integració paisatgística i mediambiental i la regulació dels nuclis rurals.
- d. L'ordenació definida per a les àrees de desenvolupament urbà tot establint els criteris generals per a la incorporació a l'ordenació dels assentaments existents segons les seues característiques específiques; els criteris per a la delimitació del sòl urbà i per a l'assignació dels terrenys a les categories de consolidat o no consolidat per la urbanització; els criteris per a l'autorització d'activitats a sòl urbà i urbanitzable; els criteris per a l'ordenació d'ambdues classes de sòl i, finalment, les regles i els criteris d'aplicació al futur creixement.
- e. L'ordenació definida per als sistemes d'infraestructures i els equipaments de caràcter supramunicipal, relacionant els diferents sistemes regulats; establint les regles generals d'aplicació per a la seua implantació i les regles d'aplicació específiques per a cadascun d'ells.
- f. Els criteris específics adoptats per a l'ordenació de la zona des Amunts d'Eivissa.
- g. Els principis que el PTI determina respecte dels criteris i els objectius que el planejament municipal ha de contemplar amb vista a la consecució d'un desenvolupament sostenible.
- h. Les condicions bàsiques que el PTI estableix per a la integració a les condicions de l'ordenació de les determinacions per a la protecció del patrimoni historicoartístic, cultural i etnològic.
- i. Els principis i els criteris relatius a les Àrees de Reconversió Territorial.
- j. Els criteris d'aplicació obligatòria a la formulació dels Plans Directors Sectorials competència del Consell Insular i els quals segons el PTI han de ser tinguents en compte a la formulació de la resta de Plans Directors Sectorials.
- k. Les determinacions relatives a l'execució i la gestió del PTI.
- l. El contingut de les disposicions addicionals i transitòria.

4 Finalment, la Memòria ressenya el contingut dels 4 annexos del PTI:

Annex I. Sòls urbans i urbanitzables afectats per determinacions específiques del PTI

Annex II. Instruccions tècniques

Annex III. Programes d'intervenció

Annex IV. Inventari de cases pageses als municipis de Sant Antoni de Portmany i Sant Joan de Labritja

## 2 Marc legal

1 L'elaboració del PTI té lloc en un context de gran complexitat normativa, ja que la coexistència de legislació estatal i autonòmica i les successives





modificacions d'aquesta última suposen un esforç addicional d'interpretació i provoquen una multiplicitat de situacions jurídiques individualitzades en els processos urbanístics, amb molt variables conseqüències d'ordre pràctic.

2 La legislació estatal aplicable és la següent:

2.1 D'aplicació directa:

- a. Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions modificada per la Llei 10/2003, de 20 de maig, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i transports.
- b. Articles no derogats del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

2.2 D'aplicació supletòria:

- a. Preceptes en vigor del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana i els seus Reglaments de desenvolupament.

3 La legislació autonòmica que resulta directament aplicable és la següent:

- a. Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'Ordenació del Territori.
- b. Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial que substitueix l'anterior Llei 8/1987 i ha estat puntualment modificada per lleis posteriors.
- c. Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial, modificada per diverses lleis posteriors.
- d. Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, modificada per diverses lleis posteriors.
- e. Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, modificada per diverses lleis posteriors.

4 Les normes autonòmiques d'aplicació complementària més rellevants són:

- a. Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística.
- b. Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.
- c. Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció a sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres declarades d'utilitat públiques i executades pel sistema d'expropiació forçosa.
- d. Llei 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

### 3 El sistema legal de l'ordenació del territori a les Illes Balears:

1 A les Illes Balears la política territorial es desenvolupa a través dels següents instruments:

- a. Les Directrius d'ordenació territorial





- b. Els Plans Territorials Insulars
- c. Els Plans Directors Sectorials
- d. Els instruments de planejament general municipal

2 Les Directrius d'ordenació territorial constitueixen l'instrument superior i bàsic de l'ordenació territorial a les Illes, tenen caràcter originari i necessari i rang de llei autonòmica. Les Directrius d'ordenació territorial formulen els principis pels quals s'han de regir les actuacions sobre el territori i fixen, específicament, les pautes i regles generals dirigides a:

- a. Fixar límits i sostres màxims de creixement dels distints usos del sòl, acotar la seua materialització.
- b. Establir condicionaments al desenvolupament econòmic que incideixi sobre el territori.
- c. La protecció del medi ambient i l'ús sostenible dels recursos naturals.
- d. La fixació dels criteris pels quals s'han de regir els Plans Directors Sectorials.
- e. La localització i l'execució de les infraestructures i els equipaments.

3 Els PTI són els instruments generals d'ordenació del territori de les àrees homogènies de caràcter municipal –que l'article 8 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, defineix com cadascuna de les illes de Mallorca, Menorca, Eivissa i Formentera– tenen caràcter derivat pel que fa a les Directrius d'ordenació territorial i han de tenir el contingut i ajustar-se a les determinacions que es desenvolupen a l'apartat 4 d'aquesta Memòria.

4 Els Plans Directors Sectorials són instruments d'ordenació específica l'objecte de la qual és regular, en àmbits materials determinats, el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, equipaments i activitats d'explotació de recursos. El seu àmbit pot ser insular o suprainsular, havent-se d'ajustar les determinacions dels primers a l'assenyalat al PTI i tenint els segons idèntic rang que el PTI, prevalent, en cas de conflicte, les determinacions de l'instrument més específic per raó de la matèria.

5 Tots els instruments esmentats són vinculants per als plans municipals en tots aquells aspectes en els quals siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal motiu pel qual han d'adaptar-se al seu contingut dins dels terminis fixats per aquests, preveient-se en cas d'incompliment la possibilitat que el Consell Insular se subrogui en l'exercici de les competències municipals per realitzar la seua redacció i tramitació. L'aprovació de qualsevol dels tres instruments d'ordenació descrits duu implícita la declaració d'utilitat pública de les obres, de les instal·lacions i dels serveis prevists als efectes prevists per la legislació sobre expropiació forçosa.

#### **4 Determinacions específiques de la normativa aplicable respecte del PTI:**





1 Les Directrius d'ordenació territorial assenyalen que el PTI ha d'ordenar el seu àmbit territorial atenent a les especials característiques de cada zona i seguint els següents criteris:

- a. L'equilibri interterritorial.
- b. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.
- c. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.
- d. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.
- e. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial d'ambdues illes d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

2 Per la seua banda, la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, estableix que el PTI ha de contenir les següents determinacions d'àmbit supramunicipal:

- a. Diagnòstic territorial de l'àrea, especialment pel que fa a ús dels recursos naturals, planejament urbanístic vigent i situació socioeconòmica.
- b. Estudi de les possibilitats de desenvolupament socioeconòmic de les distintes àrees amb característiques homogènies amb determinació d'objectius.
- c. Establiment de sostres màxims de creixement per a cada ús i distribució espacial.
- d. Senyalització dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicoartístic amb indicació de les mesures que s'hagin d'adoptar.
- e. Definició dels sòls d'ús agrícola o forestal d'especial interès.
- f. Fixació dels criteris específics per a la redacció dels plans directors sectorials que correspongui aprovar als consells insulars.
- g. Ubicació dels equipaments d'interès supramunicipal.
- h. Ubicació i característiques de les grans infraestructures, amb especial atenció a les que s'hagin de crear o modificar per potenciar el desenvolupament socioeconòmic.
- i. Indicació dels serveis que es puguin o s'hagin de crear per a la utilització comuna dels municipis.
- j. Establiment de criteris per a l'ordenació de terrenys confrontants de diferents municipis.
- k. Mesures de suport encaminades a incentivar actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius fixats a les Directrius d'ordenació territorial i al mateix pla.
- l. Criteris bàsics relatius a l'ús sostenible dels recursos naturals.

3 Les Directrius d'ordenació territorial estableixen les condicions generals per a la formulació del PTI sobre la base de la divisió conceptual que al seu article 6 efectuen respecte de les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, tot assenyalant que són elements bàsics del seu territori:

- a. Les àrees sostretes del desenvolupament urbà.





- b. Les àrees de desenvolupament urbà.
- c. El sistema d'infraestructures i equipaments.

4 Respecte de les àrees sotretes del desenvolupament urbà, la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial i les Directrius d'ordenació territorial estableixen que el PTI i la resta d'instruments derivats, a més de contenir les determinacions generals que en l'apartat 2 anterior s'assenyalen, han de:

- a. Definir i delimitar a escala 1:25.000 els terrenys assignats a les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú que s'estableixen a l'article 8 de les Directrius d'ordenació territorial i concretar dins de cadascuna d'elles les diferents categories que es contempnen als articles 9 i 10 de les Directrius d'ordenació territorial.
- b. Regular el sòl rústic i els seus usos i les activitats amb subjecció a la Matriu d'ordenació del sòl rústic i a la definició d'activitats que es conté a l'Annex 1 de les Directrius d'ordenació territorial.
- c. Establir normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal conformement als criteris que es defineixen a l'article 21 de les Directrius d'ordenació territorial.
- d. Definir recorreguts que connectin els elements que l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial contempla i establir els objectius, els criteris urbanístics i les característiques de l'oferta turística possible a sòl rústic.

5 En relació amb les àrees de desenvolupament urbà, les Directrius d'ordenació territorial estableixen que el PTI ha de:

- a. Establir les mesures de foment del reequilibri territorial que potenciïn els nuclis urbans segons la seua funció i afavoreixin la requalificació i reutilització dels existents enfront de les de nova implantació.
- b. Establir criteris per fomentar i incentivar la conservació dels nuclis de tipologia tradicional i els seus elements d'identitat.
- c. Definir àrees de reconversió territorial amb les finalitats que s'especifiquen a l'article 28.
- d. Reordenar els espais destinats a activitats industrials i de serveis per raons d'interès supramunicipal.
- e. Delimitar les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès, tot definint les condicions del seu creixement.
- f. Limitar els creixements per a cada ús i distribució espacial conformement a les determinacions dels articles 32, 33 i 34 de les Directrius d'ordenació territorial.

6 Pel que fa al sistema d'infraestructures i equipaments, les determinacions de les Directrius d'ordenació territorial i de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial assenyalen que el PTI, a més de contenir les determinacions generals que s'assenyalen a l'apartat 2 anterior, ha de:





- a. Establir l'ordenació dels equipaments considerant les escales i aplicant els criteris que es defineixen als articles 77 i 78 de les Directrius d'ordenació territorial.
- b. Definir els criteris i les actuacions als municipis confrontants amb el d'Eivissa a fi d'ordenar-ne els equipaments.
- c. Estudiar l'amidament de la delimitació de la zona de servei de l'aeroport d'Eivissa contemplant l'habilitació de la pista de rodament com a pista de vol.
- d. Ordenar accions de millora de les infraestructures i dotacions de l'illa de Formentera atenent a la seua doble insularitat.

7 Finalment, el procediment per a la tramitació del PTI que l'article 10 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial estableix és el següent:

- a. L'aprovació inicial correspon al Ple del Consell Insular que, facultativament, pot formular un avanç previ que s'ha de sotmetre a un període de consulta i informació pública per termini no inferior a un mes.
- b. Efectuada l'aprovació inicial, el PTI s'ha de sotmetre a informació pública per un període mínim de dos mesos, mitjançant la publicació dels corresponents anuncis al Butlletí Oficial de les Illes Balears i, com a mínim, a un dels diaris de major circulació de l'illa.
- c. En idèntic termini, s'ha de sol·licitar informe, amb relació a l'àmbit de les competències respectives, al Govern de les Illes Balears, a tots els ajuntaments de l'illa i a la Delegació de Govern a la comunitat autònoma, i podran ser consultats els organismes i les entitats de caràcter supramunicipal el parer dels quals es consideri rellevant.
- d. Quan s'observin discrepàncies substancials entre el contingut del PTI i les objeccions formulades per les administracions públiques abans esmentades, s'obrirà un període de consulta entre administracions per resoldre les diferències manifestades.
- e. Finalitzada la consulta, es pot disposar d'un nou període d'informació i consulta de la mateixa durada que l'anterior si, com a conseqüència de les alegacions i dels informes rebuts, o per acord propi, s'han introduït modificacions substancials respecte de la redacció inicial.
- f. Una vegada redactat el text definitiu del pla, correspon al Ple del Consell Insular la seua aprovació definitiva, amb informe previ de la Comissió de Coordinació de Política Territorial que haurà de ser emès en el termini màxim d'un mes.

## 5 Antecedents

1 De forma prèvia a la formulació del PTI, el Govern de les Illes Balears i el Consell Insular d'Eivissa i Formentera han aprovat una sèrie de Normes Territorials Cautelars encaminades a assegurar la viabilitat de les seues determinacions el contingut de les quals pot resumir-se en:





1.1 Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada pel Consell de Govern en data 07.04.2000, relativa als Assentaments a Paisatge d'Interès a sòl urbanitzable situats as Amunts: sectors de Benirràs, na Xemena i Allà Dins, per la qual s'hi varen suspendre totes les activitats edificatòries distintes de les efectuades en edificis preexistents i totes les activitats relatives a obres d'implantació o millora del viari i infraestructures urbanes.

1.2 Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 27.10.2000, mitjançant la qual:

- a. S'imposaven determinades condicions per a l'activitat edificatòria a sòl urbà i urbanitzable.
- b. Se suspenia tota activitat d'urbanització a determinats àmbits de sòl urbanitzable costaners.
- c. Se subjectava al règim dels SRP-ANEI, tot prohibint-se l'ús d'habitatge unifamiliar, la zona que es delimita a sa Talaia de Sant Llorenç.
- d. Es prohibia l'obertura de noves pedreres i s'establien determinats requisits per a les xarxes aèries.
- e. Se suspenia l'eficàcia de determinats actes administratius a sòl rústic.
- f. S'establien, a les seues disposicions addicionals, condicions per a l'autorització de certs actes a sòl urbà i urbanitzable.

1.3 Norma Territorial Cautelar per la qual es modifica i s'amplia l'anterior, definitivament aprovada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en data 20.01.2003 mitjançant la qual:

- a. Es prohibia tota obra d'edificació i urbanització a determinats àmbits del sòl urbà i urbanitzable.
- b. Als àmbits de sòl rústic que expressament es delimitaven, es prohibien o establien noves limitacions per a l'ús d'habitatge unifamiliar.
- c. Es definien determinades condicions per a l'edificació a sòl rústic.
- d. Es prohibien o establien limitacions per a l'autorització d'edificacions per als terrenys de sòl rústic amb pendents majors del 20 % i s'havien de grafiar sobre plànols els àmbits afectats.

2 Com ja s'ha assenyalat abans, l'article 10.1.b de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial contempla la possibilitat que, amb caràcter previ a la seua aprovació inicial, el Consell Insular corresponent formuli un Avanç, que s'haurà de sotmetre a informació pública per un període de consulta i informació pública no inferior a un mes.

3 En el cas del PTI d'Eivissa i Formentera es va creure oportuna al seu moment la realització d'aquest tràmit, pel qual una vegada finalitzats els treballs corresponents a les fases d'informació i diagnòstic i definides les línies generals de l'ordenació territorial proposada, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera ho va portar a terme per un termini de 2 mesos durant el qual es presentà un total de 290 suggeriments.







4 Amb posterioritat a la celebració d'aquest tràmit, ha entrat en vigor una sèrie de modificacions legislatives que, juntament amb el resultat global de l'assenyalat al tràmit d'informació pública de l'Avanç, han originat que, mantenint-se les conclusions fonamentals del diagnòstic que el document de l'Avanç contenia, s'incorporin al PTI una sèrie de solucions alternatives a les que definia l'esmentat Avanç, que afecten la definició i l'ordenació del model territorial i les línies bàsiques del qual s'explicitaran al llarg del desenvolupament detallat d'aquesta Memòria.

## Resum de la fase d'informació i diagnòstic

### 6 Àmbit territorial

1 Constitueixen l'àmbit territorial del PTI les illes d'Eivissa i Formentera, els seus illots adjacents i les seues aigües interiors.

2 Les illes d'Eivissa i Formentera es troben, aproximadament, a 85 quilòmetres al sud-oest de l'illa de Mallorca, la major de les Illes Balears, i configuren juntament amb els illots que les envolten el conjunt de les Illes Pitiüses.

3 L'illa d'Eivissa, amb una latitud de 38° 55', és la més occidental de les illes de l'arxipèlag Balear, al centre-oest del Mediterrani occidental.

Té una extensió de 572,6 km<sup>2</sup> –cosa que suposa el 10,79 % de la superfície conjunta de les Illes Balears– i una longitud de costa de 210 km, en la qual s'alternen petits penya-segats amb cales d'arena blanca.

Les distàncies màximes a l'illa són de 41 quilòmetres de nord a sud i de 15 quilòmetres d'est a oest i té una morfologia força irregular, formada per multitud de petites muntanyes, de les quals la més alta és sa Talaia –al municipi de Sant Josep de sa Talaia– amb 475 metres d'altitud.

L'illa es divideix administrativament en cinc municipis: Eivissa, Sant Josep de sa Talaia, Sant Antoni de Portmany, Sant Joan de Labritja i Santa Eulària des Riu.

Les taxes de creixement anual de la població són elevades, amb municipis que superen el 5 % anual en el període 1991-1996, sent la ciutat més important la d'Eivissa, que representa prop del 37 % de la població insular.

4 L'illa de Formentera ocupa la posició més meridional de les Illes Balears i es troba separada de l'illa d'Eivissa per la zona d'illots comuns des Freus, de 7 quilòmetres de longitud.

Té una extensió de 83.20 km<sup>2</sup> –cosa que suposa només l'1,64 % de la superfície total de les Balears– i una longitud de costa de 69 km conformada per platges i penya-segats entre els quals destaca el del far de la Mola amb 119 metres d'altura.





L'illa està conformada per dos blocs units per un istme de terres arenoses, pla el situat mes al nord i també pla, però elevat respecte del primer el situat més al sud, al qual s'accedeix per la pujada de sa Mola.

L'illa constitueix administrativament un únic municipi.

Les taxes de creixement anual de la població són elevades, el nucli més important és el de Sant Francesc Xavier, que concentra gran part de l'activitat administrativa i de serveis de l'illa.

5 A més de les dues grans illes, existeixen 48 illots, alguns dels quals presenten individualment hàbitats naturals de gran interès, com és el cas de sa Conillera, Tagomago, es Vedrà i es Vedranell.

6 El clima de les Pitiüses es correspon amb el del Mediterrani occidental, amb alguns matisos d'aridesa.

7 L'arxipèlag Balear es conforma com la prolongació del domini estructural de les serralades Bètiques, i els seus materials aflorats tenen una estratigrafia que comprèn des del secundari fins al quaternari.

8 Els sòls d'Eivissa i Formentera són, en general, de baixa productivitat, poc profunds i molt pedregosos, amb una crosta calcària en ocasions aflorant i, específicament a l'illa de Formentera, amb un alt percentatge d'arena a la majoria de les zones, presentant per punt en general condicions dolentes per als cultius agraris.

L'excepció a l'anterior ve representada per les planes al·luvials i pujols on apareixen els millors sòls agrícoles de les Pitiüses, amb elevada profunditat i característiques físiques i químiques adients per a la pràctica de l'explotació agrària.

9 Cap de les dues illes té hidrologia superficial continuada i només existeixen torrents que funcionen intermitentment com a resposta a la irregularitat de la pluviometria, i amb circulació superficial per tant només en episodis de pluges torrencials, que solen ser d'escassa durada i elevada intensitat.

A ambdues illes manquen, per tant, els recursos hídrics superficials per abastir les seues necessitats i els únics recursos hídrics explotables són les aigües subterrànies dels aqüífers existents. L'increment en els volums d'extracció de l'aigua del subsòl efectuat als períodes de creixement del sector turístic ha originat un procés de lenta i creixent salinització dels esmentats aqüífers com a conseqüència de la intrusió marina.

10 Actualment, la vegetació silvestre es caracteritza pel predomini de les pinedes i de savinars de *Pinus halepensis* i *Juniperus phoenicea* als hàbitats forestals, acompanyats d'un estrat arbustiu que presenta diferents variants en funció de les condicions locals de microclima i sòl, explicant les pertorbacions



antròpiques la presència abundant d'algunes etapes intermèdies o primerenques de la successió cap a aquestes pinedes i savinars.

11 La fauna no presenta tantes singularitats com en el cas de la flora, però és fonamental per al bon funcionament dels ecosistemes naturals i presenta característiques interessants derivades de l'existència d'espècies endèmiques i de processos de microevolució relacionats amb el denominat gegantisme insular, localitzant-se, per exemple, a Formentera els exemplars de major grandària de certes espècies.

12 Des de la dècada dels anys cinquanta fins a final del segle XX s'ha produït al conjunt de les Illes Balears una transformació profunda de la seua estructura econòmica, que és necessari conèixer per entendre el procés de transformació territorial.

Actualment, és una de les regions espanyoles que té un major creixement econòmic, tant a nivell nacional com europeu i les Illes Pitiüses no resulten alienes a aquest fet, ja que suposen les xifres mitjanes de creixement de la Comunitat Autònoma.

13 L'evolució de la participació dels sectors de l'economia de les Illes Balears des de la dècada dels anys cinquanta permet apreciar l'existència en origen d'una estructura similar a la de la resta de l'economia espanyola, que ha sofert un procés de creixement del sector serveis molt més ràpid que l'experimentat en el conjunt d'aquesta economia.

Aquesta transformació és conseqüència de l'activitat turística i són les activitats d'hostaleria i restauració les que, en termes de valor afegit i quota de participació en el sector, creixen més des de la dècada dels anys seixanta, amb percentatges des del 17 % de l'any 1963 fins al 37 % de l'any 1993, mentre que la resta de les branques d'activitat experimenten un creixement moderat o decreixent.

14 Com a conseqüència d'aquesta transformació econòmica, l'ocupació també s'ha vist afectada. En el període que comprèn els anys 1963 a 1993 l'ocupació cresqué, en termes absoluts, gairebé un 50 %, cosa que permeté absorbir les pèrdues d'ocupació del sector primari, alhora que es creaven col·locacions en la construcció i en el sector serveis, que varen ser coberts per mà d'obra procedent d'altres regions. Durant el període 1963-1993 els fets més significatius, en termes d'ocupació, són que l'agricultura va perdre un 84 % i el sector serveis va créixer un 180 %, aquest últim sense reculades i mantenint un ritme de creixement en funció de la conjuntura econòmica. En termes de quotes d'ocupació total per sectors, l'agricultura passà del 28,4 % al 2,9 %; la indústria del 20 % al 10,5 %; la construcció va incrementar el seu percentatge fins a arribar a un 10 %, i el sector serveis passà d'un 41,5 % a un 78 %. En el sector serveis, el subsector hostaler i de restaurants és el que experimentà un major creixement de l'ocupació i fou el principal inductor de l'activitat dels altres



subsectors. Un altre fet significatiu és que la transformació econòmica ha produït un important increment de l'ocupació assalariada, tant en termes absoluts com en la seua participació relativa a l'ocupació total, passant d'un 61 % de l'any 1963, a un 78% de 1993.

15 Les dades disponibles, respecte a la productivitat relativa dels diferents sectors, ens mostren la forta deterioració de l'activitat agrària –característica comuna a l'àmbit europeu–, presentant la indústria i la construcció oscil·lacions destacades derivades dels successius cicles econòmics.

Pel que fa al sector serveis mostra, globalment, una lleugera disminució de la productivitat, i és el sector d'hostaleria i restauració el de creixement més continuat i el responsable de la millora de la productivitat i dels increments de rendes de l'economia balear, continuant un procés expansiu que es veu recolzat per les fortes dotacions de capital i l'increment de la capacitat dels empresaris i de la mà d'obra del sector.

16 El desenvolupament urbanístic a les illes, particularment a Eivissa, és prova de l'eclosió del turisme durant els anys 70, mostrant l'aplicació d'unes pautes de desenvolupament molt distintes de les actuals, a les quals predominaven els processos de litoralització salvatge que consolidaven façanes marítimes compactes i contundents, encara que sense arribar en aquest cas al grau d'intensitat aplicat en algunes costes de la Península, en què es varen emprar tipologies constructives fins i tot més dures i agressives.

17 En els últims anys s'ha consolidat una tendència encara més preocupant: l'ocupació amb edificacions en disseminat de grans peces de sòl rústic, particularment a les zones costaneres i en altres zones d'atractiu paisatgístic, així com la intensificació de la construcció en determinats assentaments en principi disseminats que ha generat nuclis i urbanitzacions consolidades al marge del planejament, seguint una tònica d'indisciplina general.

El diagnòstic del planejament dels municipis, realitzat anys endarrere, deixa de manifest la continuïtat en la pràctica dels actes d'edificació sense llicència, dels d'urbanització i edificació d'esquena al planejament o en absència d'ell, així com la consolidació de teixits urbanitzats sense exigència del compliment de les corresponents obligacions urbanístiques.

## 7 Demografia

1 L'evolució de la població d'Eivissa i Formentera ha seguit un procés continuat de creixement des de la dècada dels 60, molt lligada a les pautes de l'especialització turística del seu model econòmic i caracteritzada per la importància del component migratori.

A partir de 1960 i, especialment a partir de 1975, les Pitiüses experimentaren un creixement demogràfic molt important, generat principalment per l'arribada de població jove atreta per l'oferta de llocs de treball lligats directament o





indirectament al sector turístic, que incideixen en la reconducció de les taxes de natalitat.

A partir de 1981 es produeix una moderació del creixement demogràfic (es passa del 42,20 per mil en el quinquenni 75/81 al 15,85 per mil en el quinquenni 81/86) causada principalment per una reducció dràstica dels saldos migratoris (es passa del 30,48 per mil en el quinquenni 76/81 al 6,38 per mil en el quinquenni 81/86) i, en segon terme, per la tendència a la disminució de les taxes de natalitat iniciada en el quinquenni anterior.

En el període de 1986 fins a 1996, les taxes de creixement demogràfic registraren un increment moderat respecte a les del quinquenni 81/86 i se situaren entorn al 19 per mil.

A partir de 1996, les taxes registrades semblen apuntar cap a una nova acceleració del creixement demogràfic, aquesta vegada protagonitzat per la immigració de caràcter residencial i, en un segon terme, per l'increment de la immigració procedent dels països subdesenvolupats i la continuació de la immigració peninsular.

2 El paper determinant de la immigració en l'evolució demogràfica de les Pitiüses dificulta les previsions de població que es poden dur a terme; es poden definir clarament les característiques següents del model demogràfic:

a. Un dinamisme demogràfic positiu que afecta la totalitat dels municipis de les illes des de 1960 fins a avui, al qual a partir de 1991 s'incorporà el municipi de Sant Joan de Labritja.

b. Un creixement vegetatiu molt petit en comparança al balanç migratori positiu. De fet, com ja hem esmentat, la immigració constitueix el factor determinant del creixement demogràfic de les Pitiüses, mentre que el creixement vegetatiu experimenta una tendència descendent com a conseqüència del descens progressiu de les taxes de natalitat i de fecunditat general. Entre 1991 i 1996, les Pitiüses han registrat un increment demogràfic del 19,09 per mil, del com el 13,35 per mil correspon al saldo migratori positiu i just un 5,74 per mil correspon al creixement vegetatiu.

c. Un procés d'envelliment de la població a causa de la disminució de les taxes de natalitat i fecunditat i per la incorporació de segments de població immigrant a la població adulta i de més de 65 anys.

3 Amb l'objectiu de realitzar una estimació global de la població en els horitzons del 2006 i 2011, s'ha realitzat una projecció lineal i logística per a l'any 2011 a partir de les dades de població de dret de les Pitiüses registrats entre 1960 i 1998.

Per a l'estimació de l'evolució de la població de dret de cadascun dels municipis d'Eivissa i Formentera se segueix la mateixa metodologia, i s'adapten els resultats obtinguts de les projeccions estadístiques en l'àmbit municipal als resultats obtinguts mitjançant la projecció de la població total de les Pitiüses, ja que presenten un nivell de fiabilitat major.



Una vegada analitzats els resultats de cadascuna de les projeccions estadístiques en l'àmbit municipal, i en funció de l'anàlisi demogràfica de la població municipal entre 1960 i 1998, s'ha optat per assumir la hipòtesi de l'escenari màxim de risc mitjà, cosa que implica assumir que la població del conjunt de les Pitiüses en el quinquenni 1996/2001 registrà una taxa de creixement intercensal superior a la del quinquenni anterior (del 16 %, mentre que en el quinquenni 1991/1996 es registrà una taxa de creixement intercensal de 10 %) i, que a partir de 2001, aquesta taxa de creixement es reduirà de forma significativa fins al 2011.

4 En funció de la hipòtesi seleccionada, la població esperada per al conjunt de les Pitiüses i per a cadascun dels municipis de les illes en els horitzons 2006 i 2011 és la següent:

- a. Conjunt de les Pitiüses: 101.937 i 105.382
- b. Illa d'Eivissa: 95.626 i 98.880
- c. Illa de Formentera: 6.377 i 6.595
- d. Vila: 39.464 i 41.365
- e. Sant Antoni: 17.503 i 18.139
- f. Sant Josep: 14.433 i 15.182
- g. Sant Joan: 4.355 i 4.427
- h. Santa Eulària: 23.175 i 24.234

5 Una vegada efectuada l'adequació dels resultats municipals al marc global previst, la població esperada per al conjunt de les Pitiüses i per a cadascun dels municipis de les illes en els horitzons 2006 i 2011 és la següent:

- a. Conjunt de les Pitiüses 101.937 i 105.382
- b. Illa d'Eivissa: 95.764 i 99.061
- c. Illa de Formentera: 6.173 i 6.321
- d. Vila: 38.201 i 39.649
- i. Sant Antoni: 16.943 i 17.387
- f. Sant Josep: 13.971 i 14.552
- g. Sant Joan: 4.216 i 4.243
- h. Santa Eulària: 22.433 i 23.229

6 L'estimació de la població de les Pitiüses per grups d'edat s'ha realitzat mitjançant el mètode de cohorts, que permet fer una previsió de l'estructura de població en el futur a partir del coneixement de la distribució per edat i sexe de la població de les Pitiüses dels anys 1991 i 1996, de la qual es deriven les següents conclusions:

- a. Descens progressiu del pes dels joves (d'edats entre els 0 i els 14 anys) que passarà de representar el 18,5 % de la població el 1996 al 15,7 % l'any 2011.
- b. Augment progressiu del pes de la població major de 65 anys que passarà de representar l'11,6 % de la població l'any 1996 al 14,3 % en l'any 2011, cosa que suposarà la necessitat d'incrementar els serveis i els equipaments destinats a l'atenció d'aquest grup.







c. Moderat increment del pes de la població adulta fins al 2006 que, a partir d'aquest any, iniciarà una inflexió descendent, resultant significativa la progressiva maduresa d'aquest subgrup, ja que a partir de 2001 disminuirà el pes del subgrup de població entre 15 i 39 anys i augmentarà progressivament el pes del subgrup d'entre 40 i 64 anys, que, segons la hipòtesi assumida, superarà el primer l'any 2006, cosa que és un indicador bastant clar del procés d'envelliment de la població.

Per termes municipals, els resultats obtinguts indiquen un envelliment de la població en tots els municipis de les Pitiüses. El pes de la població de més de 65 anys serà superior al pes de la població jove en tots els municipis de les Pitiüses, llevat de Sant Josep de sa Talaia i Santa Eulària des Riu que, sense ser aliens a aquest procés d'envelliment, mantendran les estructures demogràfiques més joves del conjunt de les Pitiüses.

7 L'especialització turística de les Pitiüses obliga a tenir en compte la població flotant en la planificació de determinats equipaments i infraestructures, així com tenir present la forta variació d'aquesta població flotant en el transcurs de l'any, derivada de l'estacionalitat de l'activitat turística. Per a la seua quantificació s'ha procedit a l'anàlisi de les pernoctacions i se n'han derivat les següents conclusions:

a. En els mesos punta la població mitjana turística pot ascendir a uns 100.000 habitants (h.) a l'illa d'Eivissa i 16.500 a l'illa de Formentera, amb puntes respectives de 120.000 i 20.000 habitants, addicionals a la població de dret.

b. La càrrega addicional de la població flotant té una forta variabilitat lligada a l'estacionalitat, de manera que en el transcurs de l'any la població visitant fluctua entre els 2.959 h. del mes de desembre i els 113.313 h. del mes d'agost.

c. La població flotant durant el mes d'agost a l'illa d'Eivissa suposa un increment del 117 % sobre la població estable, superant àmpliament la població que viu habitualment a l'illa, mentre que en el mes de gener aquest increment se situa en el 3 %.

d. A l'illa de Formentera, la població flotant suposa en el mes d'agost un increment pròxim al 300 %, mentre que el mes de desembre aquest increment se situa en el 5 %.

8 Si és difícil quantificar amb rigor la població flotant existent, fer una previsió de la seua evolució futura és fins i tot una tasca més arriscada. Existint actualment un cert consens social sobre la necessitat de canviar el model de desenvolupament turístic de les Illes Balears, millorant la qualitat enfront de la magnitud de l'oferta, s'estima oportú plantejar la hipòtesi de creixement zero de la població flotant –hipòtesi que troba la seua principal limitació en el comportament de l'oferta alegal, el comportament futur de la qual és impredecible– de la qual resultarien les següents magnituds màximes de població total punta per als anys 2006 i 2011:

a. Conjunt de les Pitiüses 216.972 i 220.417

b. Illa d'Eivissa: 194.243 i 197.540





- c. Illa de Formentera: 22.729 i 2.877
- d. Vila: 56.620 i 57.708
- e. Sant Antoni: 37.832 i 38.276
- f. Sant Josep: 41.714 i 42.295
- g. Sant Joan: 10.549 i 10.576
- h. Santa Eulària: 47.888 i 48.684

9 Les últimes dades provisionals que llança el padró municipal d'habitants de les Pitiüses indiquen que les illes continuen amb un creixement poblacional de magnituds i característiques extraordinàries, sent el major creixement de Balears en aquest període. Per primera vegada (segons les dades de 2001), les Pitiüses superen la xifra dels cent mil habitants (101.209) que es reparteixen en 94.334 per a l'illa d'Eivissa i en 6.875 per a Formentera. En comparació de les xifres de 1996 (78.867 per a Eivissa i 5.353 per a Formentera) l'increment en xifres absolutes és de 16.989 habitants per a aquest quinquenni. Si comparam aquestes xifres de 1996 amb les del cens de població de 1991 (79.547) trobam que en aquest quinquenni l'increment va anar de 7.673 habitants, cosa que suposa que el creixement del segon quinquenni ha estat més del doble que el primer.

Aquest ritme de creixement incideix sobre les projeccions demogràfiques realitzades per a l'horitzó de 2011, ja que de seguir amb el creixement actual s'aproparia en l'horitzó temporal del PTI cap a la xifra final de 112.830 habitants. En aquest panorama canviant, s'estima prudent mantenir les previsions abans apuntades i esperar per saber si la tendència s'alenteix o segueix la mateixa evolució; en aquest últim cas, s'haurien de reajustar les previsions a les dades que resultin.

10 Finalment, en el territori de les Pitiüses existeixen altres entitats de l'organització tradicional de l'espai: les parròquies i les véndes, que no figuren en els estudis de població però que constitueixen un component bàsic de la divisió tradicional espacial de les illes motiu pel qual l'anàlisi de la seua evolució poblacional reflecteix de forma més concreta les diferents dinàmiques que es donen en el territori. De tal anàlisi es conclou:

a. Les àrees que han concentrat el creixement demogràfic corresponen a les parròquies d'Eivissa, les zones del pla de Vila i del pla de ses Salines (formades per les parròquies de Jesús, Puig d'en Valls, Sant Jordi de ses Salines i Sant Francesc de s'Estany), els marges de la badia de Portmany (Sant Antoni de Portmany i Sant Agustí des Vedrà) i la parròquia de Santa Eulària des Riu –totes elles a l'illa d'Eivissa– i a la parròquia de Sant Ferran de ses Roques a l'illa de Formentera.

b. Les àrees de creixement moderat, que no han perdut població però que no s'han vist molt afectades per l'allau migratòria, pertanyen a les parròquies de Sant Josep de sa Talaia, es Cubells i Sant Carles de Peralta –a l'illa d'Eivissa– i les de Sant Francesc Xavier i el Pilar de la Mola a l'illa de Formentera.



c. Les àrees que durant l'última meitat de segle han perdut població però que en els últims anys comencen a recuperar-la lentament s'inclouen a les parròquies de Sant Joan de Labritja, Sant Miquel de Balansat, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Rafel de sa Creu i Santa Gertrudis de Fruitera a l'illa d'Eivissa.

d. Les àrees de regressió continuada que apunten en els últims anys cap a un alentiment de la seua pèrdua de població i fins i tot un lleuger creixement pertanyen a les parròquies de Santa Agnès de Corona, Sant Mateu d'Albarca i Sant Vicent de sa Cala a l'illa d'Eivissa.

De tot això es dedueix que els majors creixements de població estan lligats a parròquies vinculades amb les zones de desenvolupament turístic massiu enfront de les vinculades amb zones que el sector productiu dominant és l'agrari.

## 8 El model territorial actual

El model territorial explicita de manera sintètica les interrelacions entre el medi físic, la població, les infraestructures, l'estructura i el funcionament del territori mitjançant la descripció dels elements fonamentals que el conformen:

- a. El sistema d'assentaments urbans i la seua jerarquia
- b. El sistema viari
- c. Les àrees de síntesis

## 9 El sistema d'assentaments urbans

1 El sistema d'assentaments urbans d'Eivissa i Formentera es caracteritza fonamentalment per:

- a. L'existència d'un sol nucli important que polaritza la pràctica totalitat de les funcions urbanes.
- b. L'existència de petits nuclis de població localitzats principalment en la costa i lligats al procés de desenvolupament urbanístic generat pel desenvolupament turístic de l'illa.
- c. La importància del model d'assentament disseminat, lligat al model econòmic anterior a l'aparició del turisme, que presenta actualment un fort atractiu tant per a la població resident com per a la flotant i es troba lligat a l'adquisició de segones residències.

2 D'acord amb la jerarquització establerta a partir de les anàlisis efectuades, la jerarquia urbana d'Eivissa i Formentera es pot definir en els termes següents:

2.1 Eivissa se situa de forma clara en el primer nivell de la jerarquia urbana de l'illa, polaritzant la major part de les funcions urbanes i amb una àrea d'influència que s'estén a tot el territori insular i a l'illa de Formentera.

La ciutat és el nucli central des d'on parteixen les comunicacions, tant per via terrestre com marítima, i es converteix en la principal porta de comunicació amb l'exterior i amb l'interior, centre vertebrador de la xarxa viària bàsica de l'illa d'Eivissa i centre de les comunicacions per via marítima amb Formentera.





2.2 Sant Antoni de Portmany se situa en el segon nivell de la jerarquia urbana insular a causa de la concentració urbana del municipi entorn de la capçalera municipal, l'existència del port comercial i la dotació d'equipaments i serveis de nivell supramunicipal, cosa que li atorga un paper rellevant en l'estructuració del territori insular.

La seua entitat i les relacions existents amb Eivissa han donat lloc a la creació d'un eix de desenvolupament d'activitat econòmica al llarg de la carretera que els comunica, mentre que la concentració d'equipaments li configura amb una àrea d'influència que va més enllà dels límits municipals i arriba als municipis limítrofs.

2.3 En un tercer nivell se situarien els nuclis de Santa Eulària des Riu a l'illa d'Eivissa i de Sant Francesc Xavier a l'illa de Formentera:

2.3.1 L'estructura polinuclear d'assentaments urbans del municipi de Santa Eulària des Riu determina que la capçalera municipal no tingui la mateixa entitat que la del nucli de Sant Antoni de Portmany, però la seua capacitat poblacional (la segona en importància després d'Eivissa) i la seua relativa centralitat geogràfica en relació amb els nuclis de població del municipi de Sant Joan de Labritja i dels nuclis de la costa nord-oriental del municipi de Santa Eulària des Riu ha fet que estigui dotat amb equipaments amb àmbit d'influència supramunicipal.

2.3.2 Sant Francesc Xavier, per la seua banda, atén el seu paper de centre d'equipaments i serveis lligat a la funció de la capçalera municipal, així com per la doble insularitat que afecta l'illa, configurant-se com un assentament que, si bé estrictament no s'adapta a la definició de nucli amb incidència supramunicipal, adopta unes funcions similars i es constitueix en el centre urbà més rellevant en l'estructuració territorial de l'illa de Formentera.

2.4 Constitueixen els nuclis de quart nivell els que presenten importància a escala municipal, entre els quals s'inclouen les capçaleres municipals de Sant Joan de Labritja i Sant Josep de sa Talaia, que en el resultat de l'anàlisi efectuada obtenen una posició menor a causa de la seua petita grandària de població però que, per la seua entitat administrativa, exerceixen certa influència sobre els desplaçaments d'àmbit local de la població adscrita als municipis.

2.5 S'assignen als nuclis de cinquè nivell els d'importància local que han experimentat un important creixement demogràfic i que, encara mancants d'entitat administrativa pròpia, tenen una grandària demogràfica que implica la necessitat de dotar-los de determinats equipaments bàsics:

2.5.1 Els nuclis de Platja d'en Bossa i Cala de Bou s'han desenvolupat a les proximitats dels nuclis d'activitat turística intensiva més importants de l'illa: Eivissa pràcticament conurbat amb el de Platja d'en Bossa i Sant Antoni de Portmany, pràcticament conurbat amb el de Cala de Bou.



2.5.2 Els nuclis de Sant Jordi de ses Salines, Puig d'en Valls i sa Carroca han experimentat un creixement demogràfic important generat per les necessitats de creixement de la ciutat d'Eivissa i formen part de la seua àrea funcional juntament amb nuclis de menor grandària com Jesús.

2.6 La resta de nuclis de població d'ambdues illes està constituït pels assentaments tradicionals no desenvolupats, amb un paper poc rellevant en l'articulació del territori i que depenen funcionalment de la capçalera municipal o del centre urbà més proper.

## 10 El sistema viari

1 El sistema viari presenta fortes interrelacions amb el model de desenvolupament territorial i amb la formació social que el caracteritza jugant un triple paper en l'àmbit territorial corresponent:

- a. Dotar d'accessibilitat el territori
- b. Facilitar la connexió productiva
- c. Desenvolupar-se com una activitat productiva

Aquestes tres funcions es troben clarament lligades, sent la primera una condició necessària perquè es pugui produir la resta motiu pel qual constitueix un element fonamental per a l'anàlisi del sistema.

2 La jerarquització de la xarxa viària s'ha basat en l'anàlisi dels següents aspectes:

2.1 Classificació de la xarxa viària segons la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears:

- a. Xarxa primària, titularitat del Consell Insular i constituïda per les carreteres per on discorre el trànsit d'interès general de la Comunitat i en la qual es poden distingir dos nivells funcionals: la xarxa primària bàsica o de primer ordre, que canalitza el trànsit de passada entre assentaments i integra les vies de major capacitat i la xarxa primària complementària o de segon ordre, a la qual s'assigna la resta de la xarxa d'interès general, conformant al costat de l'anterior la interconnexió del conjunt insular.
- b. Xarxa secundària o de tercer ordre, titularitat així mateix del Consell Insular, i constituïda per les carreteres que, sense tenir les característiques de la xarxa primària, compleixen funcions que superen l'àmbit municipal, distribuint el trànsit per tot l'àmbit insular.
- c. Xarxa local i rural, de titularitat municipal, constituïda per aquelles carreteres la funció de les quals es limita a donar solució al transport viari, preferentment en l'àmbit del terme municipal.

2.1.1 A l'illa d'Eivissa:

- a. La xarxa primària de primer ordre connecta les àrees d'Eivissa, Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu entre si, superposant-se a aquest conjunt la xarxa arterial d'Eivissa i l'accés a l'aeroport.





b. Les interconnexions entre els nuclis de Santa Eulària, Sant Carles, Sant Vicent, Sant Joan, Sant Miquel, Sant Mateu, Santa Agnès, Sant Antoni, Sant Josep i Eivissa configuren la xarxa primària de segon ordre.

c. Els eixos Santa Eulària-Eivissa, Sant Rafael-Santa Agnès i PM-802 fins a sa Canal constitueixen la xarxa secundària.

d. La resta de viari constitueix la xarxa local i rural.

2.1.2 A l'illa de Formentera:

a. L'eix la Savina-la Mola conforma la xarxa primària de segon ordre.

b. La 820-2 entre la Savina-Sant Ferran de ses Roques constitueix la xarxa secundària.

c. La resta de viari constitueix la xarxa local i rural.

2.2 Velocitat de servei: Les velocitats de servei altes, és a dir, superiors a 80 km/h estan absents en tota la xarxa viària, mentre el 30,8 % de la xarxa permet velocitats entre 50-60 km/h.

2.3 Capacitat: No existeixen carreteres de gran capacitat, és a dir, carreteres que donen acollida a un nombre major de 22.000 vehicles. La majoria de les carreteres presenten una capacitat entre 10.000 i 14.000 vehicles, cosa que representa un 41 % respecte al total. També estan presents de forma significativa les carreteres amb capacitats entre 6.000 i 10.000 vehicles.

2.4 Intensitat mitjana diària:

a. Els eixos Eivissa-Santa Eulària, Eivissa-Aeroport, Eivissa-Sant Antoni i els dos cinturons de ronda d'Eivissa I-10 i I-20 presenten les intensitats més elevades amb intensitats mitjanes diàries compreses entre 10.000 i 30.000 vehicles/dia.

b. Els eixos Eivissa-Sant Josep-Sant Antoni, Santa Eulària-Sant Carles, Sant Joan a carretera Santa Eulària, I-30 i Eivissa-Jesús-Santa Eulària presenten un trànsit rellevant amb unes intensitats mitjanes diàries entre 5.000 i 10.000 vehicles/dia.

c. La resta de vies d'Eivissa presenta unes intensitats mitjanes diàries inferiors a 5.000 vehicles/dia.

3 En funció de tot l'anterior, resultaria la següent jerarquització de la xarxa viària:

3.1 Illa d'Eivissa

Primer nivell: Connexió Eivissa-Sant Antoni (C-731) i connexió Eivissa-Aeroport.

Segon nivell: Connexió Eivissa-Santa Eulària (C-733).

Tercer nivell: La malla que connecta els nuclis de Santa Eulària-Sant Carles-Sant Vicent-Sant Joan-Sant Miquel-Sant Mateu-Santa Agnès-Sant Antoni-Sant Josep-Eivissa i els eixos Santa Eulària-Eivissa, Sant Rafael-Corona i la PM 802 a sa Canal.







Quart nivell: Comunicació de la malla esmentada en l'apartat anterior amb els nuclis de Portinatx, Port de Sant Miquel, Cala Tarida, Cala Molí, Cala Vedella, es Cubells i Cala Llonga.

Cinquè nivell: La resta de la xarxa viària.

### 3.2 Illa de Formentera

Segon nivell: La connexió la Savina-Sant Francesc.

Tercer nivell: La 820-2 entre la Savina-Sant Ferran de ses Roques i amb Punta Prima i es Pujols així com la que uneix Sant Ferran amb la Mola.

Quart nivell: Les connexions entre l'eix la Savina-la Mola i Maryland, es Ca Marí i el far des Cap de Barbaria.

Cinquè nivell: La resta de la xarxa viària.

## 11 Les àrees de síntesi

Les implicacions espacials del sistema de relacions bàsiques permeten definir el Model Territorial d'Eivissa i Formentera mitjançant cinc grans àrees de síntesi, definides per aplicació de criteris ecològics, paisatgístics, de productivitat primària i funcionals:

- a. Les àrees funcionals.
- b. L'anell litoral turístic.
- c. Les àrees interiors rurals.
- d. Les àrees agràries.
- e. Les àrees d'alt valor ecològic.

## 12 Les àrees funcionals

1 Les àrees funcionals són les àrees amb ús predominantment residencial i turístic, d'importància supramunicipal i conformades per diversos nuclis que, de fet, funcionen com una sola entitat. Són àrees que s'organitzen entorn a una capçalera funcional, de la qual els nuclis satèl·lits depenen en matèria d'equipaments i serveis, i en els quals predominen les activitats urbanes, i on els terrenys intersticials entre els desenvolupaments urbans resulten sotmesos a una gran pressió urbanística. S'han diagnosticat les següents àrees funcionals:

### 1.1 Illa d'Eivissa:

Àrea funcional d'Eivissa en què resideix, aproximadament, el 50 % de la població de l'illa.

Àrea funcional de Sant Antoni, que representa entorn del 20 % de la població de l'illa.

Àrea funcional de Santa Eulària, que representa de l'ordre del 10 % de la població de l'illa.

### 1.2 Illa de Formentera:

Àrea funcional de Sant Francesc Xavier, en la qual resideix el 40 % de la població de l'illa.



## 2 Àrea funcional d'Eivissa

2.1 Aquesta unitat territorial abasta la totalitat del terme municipal d'Eivissa, part important dels assentaments de Sant Francesc de s'Estany, Sant Jordi de ses Salines, Puig d'en Valls i Jesús, i una petita part de l'assentament de Sant Rafel de sa Creu i està conformada pel nucli d'Eivissa i els assentaments satèl·lits que en depenen –Platja d'en Bossa; Sant Jordi de ses Salines i sa Carroca; Puig d'en Valls i els nuclis de Can Negre, Can Cabrit i Cas Corp; Jesús i els petits nuclis d'aquesta entitat de població: Ca na Negreta, Can Pep Simó, etc.– funcionant el conjunt com una unitat on els diferents components es completen uns a altres per a la prestació de béns, serveis i equipaments públics.

2.2 Aquesta àrea concentra pràcticament el 50 % de la població estable d'Eivissa (38.000 h.), de la qual uns 29.500 h., el 75 %, viuen a la ciutat d'Eivissa, mentre que el 25 % restant viu en els nuclis i les urbanitzacions veïnes i en el disseminat, superant el 95 % el percentatge de població resident en nuclis.

2.3 L'aparent estancament demogràfic de la ciutat de Vila forma part del procés accelerat de creixement demogràfic dels nuclis veïns a la capital que, entre 1991-1996, han registrat taxes mitjanes anuals de creixement superiors al 4 %, molt superiors a la mitjana insular, mentre que la capital ha registrat una taxa de creixement inferior a la mitjana, però les dades dels últims anys indiquen una recuperació important del creixement demogràfic de Vila, concordant amb l'increment de l'activitat constructora en el nucli.

2.4 El 72 % de la població de la ciutat d'Eivissa està ocupada en el sector serveis, enfront del 15 % de la construcció, el 10 % del sector industrial i la presència gairebé testimonial del sector agrari, mostrant una estructura econòmica d'acord amb la caracterització urbana d'aquesta àrea.

2.5 Si bé aquesta àrea no té un reconeixement administratiu, les relacions bàsiques existents en el territori, principalment les relacionades amb els desplaçaments diaris per motius laborals o d'accés a equipaments i serveis, posen de manifest l'existència de l'àrea funcional.

2.6 Les petites dimensions de l'illa, la presència del principal nucli del sistema urbà, la seua llarga tradició turística, les funcions derivades de la seua capitalitat, la seua centralitat en l'estructura radial de la xarxa viària, la presència del port de passatgers i mercaderies i la proximitat a l'aeroport convergeixen en la configuració d'aquesta àrea com la de major desenvolupament urbà i econòmic de l'illa.



2.7 Els principals problemes de l'àrea estan lligats a la gran transformació ocasionada pels forts ritmes de creixement demogràfic i urbanístic generats per l'especialització turística de l'illa, que han convertit una zona en la qual l'ús agrari era majoritari en una àrea en la qual predominen els usos urbans donant lloc a una sèrie de disfuncionalitats que es manifesten en:

- a. La consolidació entorn de Vila d'assentaments residencials disseminats desordenats i amb dèficits d'infraestructures i equipaments.
- b. La implantació desordenada de naus industrials i comercials al llarg dels eixos radials que donen lloc a veritables polígons industrials.
- c. L'existència de concentracions menors en què s'entremesclen els usos residencials, industrials, comercials i agraris, originant una imatge caòtica.
- d. La presència impactant d'esteses aèries i l'existència d'unitats urbanístiques no executades que es converteixen en abocadors ocasionals d'escombraries.

### 3 Àrea funcional de Sant Antoni

3.1 L'àrea es localitza sobre una part de les parròquies de Sant Antoni de Portmany i Sant Agustí des Vedrà i està conformada pel nucli de Sant Antoni, els assentaments de població de Cala de Bou i els nuclis residencials localitzats entorn de les carreteres que comuniquen Sant Antoni amb Eivissa i amb Santa Agnès de Corona, que assumeixen les necessitats de creixement urbanístic i turístic del nucli principal, imprimint un caràcter urbà a la totalitat de la zona.

3.2 L'àrea concentra aproximadament el 20 % de la població insular (uns 12.500 h.), amb un nivell important de concentració urbana en la capçalera funcional, en la qual resideixen uns 10.000 h. (entorn al 90 % de la població resident a l'entitat), cosa que manifesta el pes del nucli principal com a estructurador d'aquesta àrea territorial.

3.3 La grandària de població de la capçalera, la presència d'un port important de passatgers i mercaderies, juntament amb l'existència d'equipaments i infraestructures de nivell supramunicipal converteixen Sant Antoni de Portmany en la segona àrea de desenvolupament urbà, complementària de l'àrea de desenvolupament de primer nivell, donant lloc, entorn de la carretera que enllaça aquest nucli amb Vila, a l'eix de desenvolupament econòmic i d'instal·lació d'activitats industrials i comercials més important a nivell insular que genera un important flux de moviments entre ambdós centres urbans.

3.4 D'acord amb aquest paper dins del territori insular pràcticament el 65 % de la població està ocupada en el sector serveis, enfront del 20 % de la construcció, el 8 % del sector primari i el 7 % del sector industrial, distribució que posa en relleu la vocació urbana lligada al turisme i a la presència d'activitats industrial i comercial lligada als fluxos de mercaderies i passatgers d'aquesta zona.



3.5 Els principals problemes que afecten aquesta àrea territorial estan lligats de nou al ràpid creixement urbanístic i a la desorganització urbanística causada per l'aparició entorn a les principals vies de comunicació de concentracions d'ús mixt entremesclades amb els usos agrícoles tradicionals que incideixen negativament en la qualitat paisatgística de l'àrea. D'banda, el ràpid creixement entorn de la badia de Portmany d'instal·lacions d'ús turístic intensiu ha incidit en la configuració d'un espai una mica desorganitzat que projecta una imatge turística deficient. La majoritària vocació turística d'aquesta àrea territorial fa precís sobredimensionar les infraestructures existents per donar servei a les puntes de demanda, cosa que suposa una càrrega important per a la hisenda local que obliga a desviar partides pressupostàries que es podrien destinar a la diversificació i la millora dels serveis municipals.

#### 4 Àrea funcional de Santa Eulària:

4.1 L'àrea funcional de Santa Eulària, la tercera en importància del model, comprèn una part del nucli principal, el tram de costa que va des d'aquest nucli fins a s'Argamassa; els nuclis de sa Font i Can Poll, situats a la carretera d'Eivissa; Can Nadal, a la vora del riu; Can Guasch i Can Frígola, als peus del Puig de na Mossona, la carretera de Sant Carles de Peralta, fins al pont de s'Argentera, i el petit eix nucli principal-Cala Llonga, deixant fora el relleu costaner situat entre sa Punta de sa Guaita i Cala Llonga.

4.2 La població de l'àrea suposa entorn del 10 % de la població de l'illa d'Eivissa, uns 8.000 habitants; el nucli de Santa Eulària funciona com a element vertebrador de la zona, ja que té la majoria de serveis i equipaments i hi viuen entorn de 4.500 h., més del 50 % del total.

4.3 Entorn del nucli de capçalera graviten les urbanitzacions residencials i turístiques, la part de la població del terme municipal no lligada funcionalment al nucli de Vila i gran part del municipi de Sant Joan de Labritja.

4.4 Aquest paper està lligat a la seua posició dins de la jerarquia urbana, funció de la seua grandària demogràfica, la seua entitat administrativa, el seu grau d'accessibilitat i el seu nivell de dotació d'equipaments i serveis de caràcter supramunicipal i es manifesta en l'important creixement demogràfic registrat des de 1991, molt per sobre de la mitjana insular, cosa que explicita, de forma indirecta, la important vitalitat econòmica del nucli.

#### 5 Àrea funcional de Sant Francesc Xavier:

5.1 Aquesta àrea inclou els nuclis de població més importants de l'illa: Sant Francesc Xavier, Sant Ferran de ses Roques i la Savina. Es tracta de nuclis de petita grandària que constitueixen la zona més important de desenvolupament urbà, formant dos corredors que s'estenen, el primer des de la zona de Portossalè fins a les proximitats del nucli turístic des Pujols, i el segon des de Sant Francesc Xavier fins a la Savina, espai en què es desenvolupen les



principals activitats comercials i de serveis de l'illa, ja sigui dins dels nuclis o recolzades en la xarxa viària de caràcter lineal que comunica Sant Francesc amb la Savina.

5.2 L'àrea té entorn d'uns 2.000 habitants, el 40 % del total de l'illa de Formentera, i constitueix una zona amb vocació per a la instal·lació dels serveis i els equipaments de nivell insular a causa de la seua centralitat, tant geogràfica com en la xarxa d'infraestructura viària, la tradició històrica de capitalitat de Sant Francesc i el seu paper com a principal centre urbà estructurador del territori insular.

### 13 L'anell litoral turístic

1 L'anell litoral turístic representa el procés de colonització de la costa per desenvolupaments urbanístics i fora de les àrees funcionals:

1.1 A l'illa d'Eivissa el procés ha originat que en la pràctica totalitat del seu litoral, exceptuant els trams més inaccessibles des Amunts i la seua prolongació cap al nord-est fins a Cala de Sant Vicent, s'hagin localitzat nombrosos nuclis turístics i residencials de petita grandària, dels quals el ràpid desenvolupament urbanístic, l'escàs grau d'adaptació a la normativa urbanística i l'excessiva permissivitat d'aquesta última ha fomentat la desestructuració del territori i un increment important de la pressió sobre els recursos naturals.

1.2 A l'illa de Formentera, el procés és molt menys acusat i hi predominen els assentaments i les instal·lacions aïllats enfront dels desenvolupaments compactes.

2 Dins de l'anell litoral es distingeixen dues subcategories segons la intensitat del procés d'artificialització del litoral:

- a. Les àrees de litoral amb assentament turístic compacte.
- b. Les àrees de litoral amb assentament turístic aïllat.

3 Les àrees de litoral amb assentament turístic compacte estan constituïdes per:

- a. El tram de costa comprès entre Punta Arabí i l'Àrea d'Especial Protecció del Massís de Sant Carles de Peralta, al nord del nucli de Santa Eulària des Riu, a l'illa d'Eivissa.
- b. El tram de costa situat entre l'ANEI Cala Bassa-Cala Comte i el Puig Pelat, al sud de cala Vedella, a l'illa d'Eivissa.
- c. El tram de costa corresponent al nucli des Pujols a l'illa de Formentera.

4 A l'illa d'Eivissa, aquestes zones es conformen com a àrees litorals d'accessibilitat mitjana, relativament allunyades dels principals eixos de comunicació insular i caracteritzades pel predomini de desenvolupaments urbanístics amb important capacitat d'allotjament, forta presència de la residència turística no reglada i existència de nuclis turístics intensius com es



Canar a la costa de Santa Eulària des Riu o Cala Tarida, Cala Molí o Cala Vedella a la costa de Sant Josep de sa Talaia, destacant en la primera zona el citat nucli des Canar, amb una població de dret de 500 habitants i únic nucli d'entitat residencial, i en la segona els de Cala Tarida i Cala Vedella, amb uns 200 i 150 habitants, respectivament.

5 A l'illa de Formentera, tan sols s'identifica dins d'aquesta categoria l'assentament des Pujols i els seus voltants, que inclou els nuclis des Pujols i Punta Prima i pot ser considerada la zona turística intensiva de l'illa. El nucli des Pujols està enllaçat amb el port de la Savina i Sant Ferran de ses Roques per l'única carretera de caràcter secundari existent a l'illa, i a partir d'aquests nuclis, amb la resta del territori insular a través de la xarxa terciària i els camins.

6 Constitueixen problemes bàsics de les àrees de litoral amb assentament turístic compacte:

- a. La desorganització urbanística causada per la disposició caòtica de les implantacions turístiques, així com per la varietat d'altures i tipologies edificatòries.
- b. L'alt grau d'estacionalitat de l'activitat turística limita les possibilitats d'inversions públiques i privades, del qual deriva un deficient grau de dotació d'infraestructures i dotacions amb la consegüent incidència negativa en la qualitat de l'oferta turística general.

7 Les àrees del litoral amb assentaments turístics aïllats estan constituïdes per:

- a. El tram de costa de l'illa d'Eivissa comprès entre la Punta de sa Guaita i el cap situat al nord de Cap Martinet, amb excepció del segment de Cala Llonga que s'inclou en l'àrea funcional de Santa Eulària des Riu, de la qual el principal desenvolupament urbanístic d'aquest tram és el nucli de Roca Llisa amb 150 habitants, un dels que ha experimentat un major creixement a les Pitiüses.
- b. El tram de costa de l'illa d'Eivissa entre Cala Jondal i es Cubells, que inclou els sòls urbans de Porroig i sa Caixota, així com part del SRP-ANEI de Cala Jondal.
- c. El tram de costa de l'illa d'Eivissa des de la Punta de s'Àguila fins a Benirràs, totalment inclòs dins de l'Àrea d'Especial Protecció des Amunts, en el qual es localitzen els assentaments de na Xemena, Illa Blanca i Benirràs.
- d. El nucli de Portinatx, també dins de l'Àrea d'Especial Protecció des Amunts de l'illa d'Eivissa.
- e. El tram de costa de l'illa d'Eivissa entre Allà Dins i es Figueral, parcialment inclòs en l'Àrea d'Especial Protecció des Amunts i que inclou el nucli de sa Cala de Sant Vicent.
- f. Els trams de costa aïllats a l'illa de Formentera corresponents als nuclis des Caló de Sant Agustí, Maryland o es Ca Marí, localitzats en els cordons dunars de les platges de Tramuntana i Migjorn i la concentració turisticoresidencial de Cala Saona.





8 A l'illa d'Eivissa, aquests assentaments estan constituïts per nuclis de petita grandària que es troben inserits en un procés de creixement demogràfic important i afectats per una forta estacionalitat, de la qual deriva l'existència de dos escenaris radicalment oposats a l'hivern i a l'estiu, que no ajuda a solucionar les deficiències de qualitat d'uns serveis urbans caracteritzats per l'existència de sistemes individuals de proveïment d'aigua potable i de sanejament amb el consegüent risc de contaminació d'aqüífers i impossibilitat de reutilització d'efluents.

9 A l'illa de Formentera, aquests assentaments constitueixen nuclis turístics puntuals i d'ús intensiu, afectats així mateix per una alta estacionalitat, amb deficiències infraestructurals i localitzats en paratges d'alt nivell ecològic i paisatgístic.

#### **14 Les àrees interiors rurals**

1 Aquestes àrees combinen usos mixts amb predomini del paisatge rural: masses forestals de pinedes i cultius més o menys extensius de garrovers, ametllers, figueres, vinyes, etc. Són zones d'una aptitud mitjana per a l'agricultura –algunes d'elles situades confrontants amb els espais naturals protegits i que minimitzen els impactes i la pressió urbanística sobre ells en crear una zona perifèrica de protecció– on les activitats agràries han sofert una reculada a partir del desenvolupament econòmic de les illes en substituir-se gradualment el tradicional predomini de l'ús agrícola lligat a l'habitatge dispers per l'ús exclusivament residencial aïllat.

2 Les àrees interiors rurals inclouen:

a. A l'illa d'Eivissa les àrees de l'interior que ocupen: la meitat meridional de l'illa incloent els peus de la Serra Grossa, la vall que recorre la carretera que uneix Eivissa amb Sant Josep i Sant Antoni, la franja compresa entre els eixos C-731 i C-733 al nord de la unitat funcional de Vila i les zones de cultiu de la plana de Sant Jordi-Pla de Vila.

b. A l'illa de Formentera: les zones des Carnatge-Migjorn, la planícia propera a la costa al sud de Sant Francesc Xavier i les àrees agrícoles de la Mola.

3 A l'illa d'Eivissa, constitueixen zones tradicionalment agràries on la pressió de les funcions urbanes ha incidit en l'abandó d'aquest ús i de la seua potencialitat agrària, tendència que s'accentua a les àrees menys aptes per al manteniment de cobertes vegetals productives, que s'ha generat un procés de reforestació espontània d'aquestes cobertes i la substitució progressiva de l'habitatge lligat a l'explotació agrícola per a l'habitatge de caràcter residencial. Són excepcions a l'anterior les valls de Corona, Sant Gelibert i Albarca, les condicions geomorfològiques, geològiques i edafològiques de les quals les fan idònies per



a l'agricultura i s'hi mantenen productius cultius arboris i arbustius de l'ametlla, el garrover, la figuera, l'olivera i la vinya.

4 En aquesta àrea territorial es localitzen els nuclis tradicionals de Sant Josep de sa Talaia, Sant Agustí des Vedrà, Sant Rafel de sa Creu, Sant Joan de Labritja, Sant Mateu d'Albarca, Santa Agnès de Corona i Sant Vicent de sa Cala. Tots són nuclis de petita grandària molt lligats a les activitats tradicionals agràries, el creixement de les quals està estancat pel recés d'aquesta activitat i que suposen, en el seu conjunt entorn de 4.000 habitants, el 5 % de la població insular, dels quals el 80 % viu en disseminat i el 20 % restant en els nuclis.

És una zona amb un important potencial per a la conservació activa, que juga un paper important en l'àmbit insular a causa del seu interès paisatgístic.

5 A l'illa de Formentera, constitueixen zones en què la baixa capacitat agrològica dels terrenys o la impossibilitat de disposar-hi de recursos hídrics d'entitat com per permetre una agricultura rendible en condicions de mercat incideixen fortament en la reculada de l'activitat agrícola i en la substitució de l'hàbitat lligat a l'explotació agrària per habitatges d'ús residencial i turístic, cosa que suposa un perill per a la diversitat paisatgística de l'illa.

## 15 Les àrees agràries

1 Estan constituïdes pels terrenys que, a causa de la qualitat dels sòls i la bona disponibilitat d'aigua, compten amb un potencial important per a una explotació agrícola que es manté en l'actualitat, a pesar del fenomen generalitzat d'abandó de l'agricultura en el conjunt de les Pitiüses, amb conreu productiu de secà i regadiu. Es tracta, en conseqüència, d'una zona amb un paper rellevant a escala insular lligada a la seua vocació agrícola i a l'atractiu paisatgístic dels nuclis tradicionals i del paisatge rural.

2 A l'illa d'Eivissa, aquestes àrees ocupen una superfície aproximada de 150 km<sup>2</sup> i es localitzen bàsicament en la meitat nord de l'illa, a partir de la carretera C-731 Eivissa-Sant Antoni i estan representades per les planícies al·luvials de Santa Gertrudis, Sant Llorenç, Sant Carles, vall de Morna, Sant Antoni i Santa Eulària.

Són zones que presenten una gran aptitud per a l'agricultura: classes agrològiques I i II segons la classificació USDA i que tenen molt poques limitacions quant al seu ús, en resultar aptes per a tota classe de cultius agrònoms.

3 Hi predomina l'hàbitat dispers lligat a les terres agrícoles, així com els petits nuclis tradicionals: Santa Gertrudis, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Miquel de Balansat i Sant Carles de Peralta, que conserven en allò que és bàsic les tipologies tradicionals i funcionen com a centres estructuradors a escala local,



cobrint les necessitats més bàsiques de la població disseminada; la seua població global ascendeix a uns 500 habitants.

4 La xarxa viària que uneix els nuclis principals és de nivell primari de segon ordre, la que dóna accés a les entitats menors és de segon i tercer nivell i es completa amb camins rurals que donen accés als habitatges disseminats.

5 La zona agrupa aproximadament un total 6.000 h. que representa el 7 % de la població insular, dels quals més del 90 % viuen en disseminat. Pel que fa a l'ocupació, el fet que els termes municipals representats en aquesta àrea territorial tinguin, llevat de Sant Antoni de Portmany, l'estructura de població ocupada menys terciaritzada de les Pitiüses apunta a un cert manteniment de l'activitat agrícola.

6 L'escàs pes poblacional d'aquesta àrea territorial, juntament amb la important presència de la població disseminada i la petita grandària dels nuclis de població, justifiquen, en certa manera, la manca d'equipaments, motiu pel qual depenen funcionalment de les àrees d'influència supramunicipal de Santa Eulària des Riu (nuclis de Sant Miquel de Balansat, Sant Llorenç de Balàfia i Santa Gertrudis de Fruitera i Sant Carles de Peralta) i Sant Antoni de Portmany (població disseminada de Buscastell).

7 Els principals problemes que afecten aquesta àrea territorial estan relacionats amb la baixa rendibilitat de l'activitat agrícola que implica el seu abandó progressiu amb increment de la dependència exterior de l'illa i pèrdua de la complexitat i diversitat paisatgística de l'illa i dels valors tradicionals lligats a aquest ús. D'altra banda, la important presència d'habitatge dispers i l'absència de mesures tendents a millorar les infraestructures reverteixen en l'increment de problemes de caràcter ambiental a la zona.

8 A l'illa de Formentera, constitueixen aquesta àrea les zones de cultiu al sud de Sant Francesc Xavier, a les quals s'afegeix, als problemes abans assenyalats, la manca de recursos hídrics en quantitat i qualitat suficient per al manteniment productiu de l'activitat agrària, amb excepció de certs cultius d'autoconsum com la vinya.

## **16 Les àrees d'alt valor ecològic**

1 Inclouen les unitats territorials amb valors ecològics i paisatgístics elevats que obliguen a determinar per a elles un major grau de protecció. Aquestes zones constitueixen les àrees territorials menys poblades de l'illa, predominant en elles l'habitat dispers. Amb caràcter general, s'hi han diferenciat les zones sotmeses a alta pressió antròpica que posen en perill l'equilibri i la conservació dels ecosistemes que aquests espais representen, de les zones en què la pressió antròpica no és tan acusada.





2 Per a la seua definició s'ha tengut en compte la definició dels espais naturals definits per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i dels espais protegits per altres normatives de divers rang i inclouen els espais que per criteris de flora, geologia, geomorfologia, etc. s'estima són mereixedors d'especial protecció.

3 Les àrees d'alt valor ecològic amb alta pressió antròpica són:

3.1 A l'illa d'Eivissa:

- a. ses Salines
- b. Els illots des Freus-Espalmador-Espardell
- c. La zona més pròxima a la costa del SRP-ANEI Cap Llentrisca-sa Talaia
- d. Cala Jondal, sa Cova Santa i es Puig d'en Palleu
- e. Les serres interiors situades entre els nuclis d'Eivissa i Santa Eulària i la C-733
- f. El massís de Sant Carles
- g. El puig de na Mossona i Puig d'Atzaró
- h. Cala Comte-Cala Bassa

3.2 A l'illa de Formentera:

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

4 Les àrees d'alt valor ecològic amb baixa pressió antròpica són:

4.1 A l'illa d'Eivissa:

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

4.2 A l'illa de Formentera:

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

## 17 Síntesi

1 El model territorial actual d'Eivissa i Formentera està lligat al procés de desenvolupament econòmic experimentat a les illes a partir de l'aparició del





turisme i de la seua ràpida conversió en el principal motor econòmic, cosa que suposa un canvi brusc per al conjunt del territori i de la societat insular, que passa de ser una societat amb una economia basada principalment en una agricultura poc productiva que implica l'existència d'un flux d'emigració constant, a ser un territori amb una economia basada en el sector serveis amb una capacitat de producció d'ocupació que va suposar el fre a l'emigració i l'aparició d'un flux constant d'immigració.

2 En aquest procés l'illa d'Eivissa passa d'una organització territorial fonamentada en l'existència d'un model econòmic basat en l'agricultura i caracteritzat per la presència d'un únic nucli de població i pel predomini del model d'assentament dispers, a una organització territorial basada en una economia fortament terciaritzada i especialitzada en el turisme, que suposa un canvi en el patró d'assentament de la població, amb ocupació dels espais litorals i increment molt important de la població concentrada i de la pressió urbanitzadora sobre territori.

3 La degradació ambiental i paisatgística que deriva d'aquesta transformació afecta tot el territori, però té característiques distintes segons es tracti de la franja litoral o de l'interior. En la franja litoral hi ha una transformació radical del territori, amb una forta artificialització per raó de la proliferació de desenvolupaments urbanístics de major o menor densitat, però que en qualsevol cas suposen la pèrdua de naturalitat del litoral urbanitzat. A l'interior l'ús residencial es concreta en la proliferació d'habitatges unifamiliars en sòl rústic originant una pèrdua de qualitat paisatgística que deriva tant d'actuacions aïllades en zones forestals, vessants i cims amb gran conca visual com de la conformació de concentracions edificatòries amb tipologies generals alienes a les tradicionalment implantades.

4 El fort increment de la capacitat d'allotjament deriva parcialment de les necessitats de l'activitat turística però hi resulta substancial la demanda de segones residències per a residents i no residents; la inversió immobiliària dels beneficis generats pel turisme i la comercialització, en temporada alta, de gran part d'aquesta capacitat com a allotjament turístic al marge de les lleres habituals.

5 El resultat és una elevada capacitat d'allotjament tant concentrat com dispers, utilitzat a ple rendiment solament una part de l'any, cosa que produeix un increment dels costos de prestació dels serveis urbans bàsics; una saturació gairebé generalitzada de les infraestructures i els equipaments, que queden infrautilitzats la resta de l'any i una pèrdua generalitzada de la qualitat ambiental i paisatgística del territori.

6 Els instruments de planejament general s'han formulat de manera orientada a cobrir les demandes del mercat, reforçant la dinàmica de fort desenvolupament



urbanístic del litoral que ja es donava espontàniament, i contemplant escasses restriccions a l'ocupació residencial del sòl rústic, havent derivat les limitacions per a ambdós fenòmens fonamentalment de la legislació autonòmica en la matèria: Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

7 L'activitat turística es basa en la prestació de serveis que necessiten la generació d'energia del que es deriva la gran dependència del sector turístic d'una font d'energia cara, limitada i que genera impactes ambientals negatius. Tant Eivissa com Formentera manquen de recursos propis per a la generació de l'energia, cosa que suposa una dependència total de l'exterior i la introducció d'un factor de debilitat al model econòmic actual.

8 Un problema de caràcter transversal i que afecta la totalitat del territori d'ambdues illes deriva de la incapacitat del mercat per pagar la protecció dels recursos naturals i del paisatge, per absència de sistemes de transferències lligats a aquest concepte, cosa que suposa que el municipi que protegeix el seu territori generant espais naturals i paisatge que es converteixen en capital important per al desenvolupament econòmic de la resta de municipis, és econòmicament més feble.

9 La incapacitat del sistema institucional per mantenir la disciplina urbanística i gestionar i donar resposta als ritmes de creixement generats per l'activitat econòmica constitueixen problemes bàsics que deriven substancialment de:

- a. La dinàmica de relació social de les comunitats petites.
- b. La manca d'equips tècnics suficients per manejar els fluxos d'inversió que es deriven del turisme.
- c. La inadequada estructura de les hisendes locals i dels seus instruments i recursos econòmics que indueixen l'existència d'una relació directa entre el procés urbanitzador i l'increment dels ingressos de les arques municipals.

10 Finalment, com a conseqüència de la fase d'informació i diagnòstic efectuada, es conclou la concurrència en l'àmbit territorial del PTI d'una sèrie de problemes amb incidència territorial que poden resumir-se en:

10.1 La degradació dels recursos naturals a causa de:

- a. L'abandó de les activitats agràries tradicionals.
- b. L'ocupació indiscriminada del sòl rústic per desenvolupaments urbanístics i usos d'habitatge unifamiliar aïllat.
- c. La destrucció de masses forestals amb el consegüent risc d'erosió.
- d. Les activitats extractives.
- e. La construcció en torrents i els seus marges, afectant la funcionalitat de la xarxa de drenatge superficial, l'ecologia i el paisatge.





10.2 L'alt grau de creixement demogràfic que origina:

- a. Desequilibris territorials i ecològics.
- b. Falta d'arrelament per una banda important de la població.
- c. L'encariment de l'habitatge en general, dificultant-hi l'accés a la població resident.

10.3 La persistència d'un creixement urbà desordenat que origina:

- a. L'existència de teixits urbans desestructurats i amb un mitjà urbà freturós de valors i atractiu.
- b. Localització inadequada d'indústries i naus d'emmagatzematge a les perifèries i el sòl rústic.
- c. La densificació incontrolada dels habitatges en sòl rústic.

10.4 L'especialització de l'activitat econòmica que comporta:

- a. La inadequada explotació dels recursos agraris i l'abandó o la disminució de l'activitat agrària com un recurs econòmic tradicional, amb un continuat descens de la població activa agrària.
- b. L'existència d'una economia poc diversificada i fortament lligada al turisme i per punt amb grans variacions estacionals quant al grau d'ocupació i consum que repercuteixen en el conjunt de l'activitat econòmica.

10.5 Les característiques actuals de l'activitat turística caracteritzada per:

- a. La consolidació d'un model turístic massificat i amb marcada estacionalitat.
- b. L'existència d'àrees turístiques en procés de regressió i degradació així com l'oferta de places turístiques fora del seu àmbit formal.
- c. L'existència per una banda de la planta d'allotjament envellida i obsoleta.
- d. La baixa contextualització i contacte de l'oferta turística amb l'atractiu natural de les illes.

10.6 Les deficiències a les infraestructures de sanejament i residus derivades del:

- a. Baix percentatge d'habitatges connectats a la xarxa de sanejament col·lectiu.
- b. Elevat nombre de nuclis amb sistemes de sanejament autònom i sense connexió a les estacions depuradores d'aigües residuals.
- c. Dèficit d'infraestructures per a la gestió i el tractament de residus.

10.7 Les deficiències a les infraestructures de proveïment d'aigua relacionades amb:

- a. La sobreexplotació dels aqüífers i la seua conseqüent salinització.
- b. La gestió inadequada dels serveis d'aigua potable en alta.
- c. L'existència de pèrdues a les xarxes de distribució d'aigua potable.
- d. Un inadequat nivell de coneixement de la cultura tradicional de l'aigua.

10.8 Pel que fa al proveïment energètic, la forta dependència de fonts d'energia importada.





10.9 Les deficiències en el sistema d'equipaments relacionades amb:

- a. La falta d'equipaments i serveis destinats a l'atenció a la tercera edat.
- b. El baix nivell de dotació de llits i recursos humans per habitant i cobertura deficitària de serveis sanitaris especialitzats que s'aguditza durant la temporada turística.
- c. La deficient oferta pública d'instal·lacions esportives i amb un baix nivell de diversificació.
- d. La saturació dels serveis públics en èpoques d'afluència punta.
- e. Les manques en matèria sanitària, assistencial i educatives a l'illa de Formentera.
- f. La falta d'equipaments culturals.

10.10 Les deficiències relacionades amb el sistema viari i de transport terrestre derivat de:

- a. L'insatisfactori nivell de servei de la xarxa viària de l'illa d'Eivissa i concretament al nivell de servei de la via d'accés a l'aeroport i els eixos que comuniquen Eivissa amb Sant Antoni de Portmany, Santa Eulària des Riu i Sant Josep de sa Talaia.
- b. L'existència d'un esquema de comunicació radial, amb dolenta connexió entre nuclis de segon i tercer nivell i poblacions de la costa.
- c. Les deficiències dels serveis de transport públic col·lectiu regular de viatgers.

10.11 Els problemes de contaminació:

- a. La contaminació del medi natural produïda pels focus incontrolats d'acumulació de residus i abocament de residuals i d'efluents d'estacions depuradores d'aigües residuals en aqüífers i torrents.
- b. La contaminació acústica relacionada amb la insuficient protecció respecte de les fonts generadores de remor.
- c. La contaminació visual derivada de la inadequació a l'entorn dels edificis i construccions i de l'existència d'esteses d'infraestructures aèries en zones d'alta incidència visual.
- d. La contaminació lumínica derivada de l'ocupació de lluminàries inadequades i de l'absència de normativa referent a això.
- e. La contaminació marina en zones d'amarraments i fondeig de vaixells per abocament d'olis, restes de combustibles, aigües residuals i escombraries d'embarcacions.
- f. La contaminació litoral per abocaments de residuals, efluents de depuradores, dessaladores i centrals tèrmiques.

10.12 Els relacionats amb el mitjà marí derivats de:

- a. El plantejament d'instal·lacions portuàries de característiques inadequades en relació amb l'emplaçament que s'insereixen o l'escala del territori que han de servir.



- b. El trànsit intens d'embarcacions i la curullament d'amarratges i zones de fondeig.
- c. La deterioració de les praderies de posidònia i els processos de desestabilització sedimentària.
- d. La neteja inadequada de les platges.

10.13 Finalment, els derivats d'una ordenació territorial i urbanística caracteritzada per:

- a. La vigència generalitzada de planejament obsolet i amb alt grau d'inexecució de les seues determinacions.
- b. La incapacitat del sistema institucional per gestionar el territori d'Eivissa i Formentera i, en particular, el seu desenvolupament urbanístic i turístic.

## **Proposta d'ordenació**

### **18 Objectius generals**

1 El PTI, seguint la Carta Europea d'Ordenació del Territori, es planteja com a objectius globals:

- a. El desenvolupament socioeconòmic equilibrat.
- b. La millora de la qualitat de vida dels ciutadans i ciutadanes.
- c. La gestió responsable dels recursos naturals i la protecció del medi ambient.
- d. L'ús racional del territori.

2 El PTI, d'acord amb la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial i en el marc socioeconòmic actual, té com a objectius generals:

- a. El manteniment de l'equilibri paisatgístic per assegurar la conservació dels valors ambientals que constitueixen un dels més importants atractius turístics de les illes, garantint així el futur de la seua principal activitat econòmica.
- b. La revaloració dels espais naturals.
- c. La potenciació dels elements territorials propis, com les formes tradicionals d'assentament, els elements arquitectònics característics o la connexió de l'habitatge aïllat amb el seu entorn territorial.
- d. L'ordenació del creixement urbanístic facilitant l'accés dels ciutadans al primer habitatge, situant-lo a les àrees urbanes ja existents o en espais confrontants i evitant la urbanització de més trams de costa verge i de les àrees afectades per riscos naturals o amb pendents pronunciades.
- e. El manteniment estable del nombre de places turístiques, condicionant la creació de noves places a l'amortització d'altres obsoletes o que es tracti d'oferta d'alta qualitat.
- f. La millora de les infraestructures turístiques de cara a l'augment de la qualitat global de l'oferta, amb especial vigilància del consum de sòl i altres recursos escassos.



g. La revaloració dels atractius culturals de les illes, posant en relleu el seu patrimoni arqueològic, monumental i etnològic.

3 El PTI, a la vista del resultat de la fase de diagnòstic, i en desenvolupament dels objectius troncats abans assenyalats, es fixa com a objectius concrets:

3.1 Amb vista a la millora de la qualitat de vida mitjançant l'increment del nivell de renda:

- a. Promoure una redistribució de la renda més equilibrada, incrementant la de la població rural.
- b. Diversificar l'estructura econòmica de les Pitiüses, potenciant el sector agropecuari, desenvolupant i gestionant la pesca i potenciant el sector industrial.
- c. Desestacionalitzar l'activitat turística, creant alternatives al turisme de sol i platja: turisme verd, turisme esportiu, ecoturisme, turisme rural, cultural, etc. i promoure, mitjançant la dotació d'infraestructures i equipaments adequats, un turisme de qualitat.
- d. Fomentar les activitats innovadores o no tradicionals.

3.2 Amb vista a la millora de les condicions de vida i treball:

- a. Permetre l'accés a l'habitatge als col·lectius més desfavorits.
- b. Reduir els nivells de contaminació acústica i lumínica.
- c. Fomentar el transport col·lectiu.
- d. Millorar la dotació d'equipaments i serveis públics en quantitat i qualitat adequats, incloent-hi els educatius, assistencials, administratius, culturals i esportius.
- e. Procurar la igualtat d'accessibilitat de la població als equipaments de caràcter públic.
- f. Fomentar una distribució dotacional equitativa, atenent especialment a l'illa de Formentera i als municipis més desfavorits històricament.
- g. Millorar l'atenció assistencial a les persones majors, amb discapacitat, etc.

3.3 Amb vista a disposar d'una estructura espacial adequada que permeti aconseguir un desenvolupament socioeconòmic equilibrat i compatible amb la utilització racional dels recursos naturals:

- a. Millorar les infraestructures de caràcter supramunicipal.
- b. Millorar la connexió externa i interna entre els nuclis de primer i segon nivell.
- c. Millorar la comunicació entre Eivissa i Formentera.
- d. Millorar l'accés general dels usuaris a l'aeroport.

3.4 Amb vista a aconseguir la utilització sostenible en termes ambientals dels recursos naturals i protegir la qualitat de l'entorn:

- a. Promoure una utilització sostenible de l'aigua, fomentant l'estalvi en el consum i la reutilització de les aigües residuals i incrementant, de ser necessari, la capacitat de dessalació i depuració.





- b. Promoure una millor distribució en l'espai dels usos i activitats productives, contenint el creixement urbà i reduint i ordenant les expectatives edificatòries del sòl rústic.
- c. Millorar l'accessibilitat i la senyalització dels espais naturals, turístics i recreatius i aconseguir unes àrees recreatives ordenades i de qualitat.
- d. Promoure l'estabilització i la restauració de talussos i controlar i limitar l'obertura de camins en vessants.
- e. Protegir i recuperar la qualitat de l'entorn, els recursos naturals i la biodiversitat.
- f. Protegir els sistemes dunars i recuperar els espais degradats.
- g. Protegir la zona de domini públic hidràulic, les àrees d'alt valor ecològic i paisatgístic i les masses forestals.
- h. Protegir i recuperar el patrimoni cultural, conservant i posant en valor els recursos culturals.

3.5 En el que específicament es refereix a la resolució dels problemes més importants detectats en la fase de diagnòstic el conjunt de determinacions del PTI s'orienten, entre altres qüestions, a la seua solució, i es poden assenyalar específicament:

- a. L'ordenació de les Àrees sotretes del desenvolupament urbà, determinant la definició d'àmplies zones inedificables, establint condicions d'integració paisatgística de l'edificació i controlant els processos de segregació sistemàtica.
- b. La millora de les condicions paisatgístiques i per al desenvolupament de l'activitat agrària mitjançant la formulació de plans de millora territorial, elaboració del Pla Sectorial d'Agricultura i vinculació de l'ús residencial al manteniment dels usos o característiques agràries.
- c. La protecció de les masses forestals mitjançant la seua delimitació i definició de condicions específiques per a la seua ordenació.
- d. La definició de criteris per al creixement i ordenació dels teixits urbans buscant la seua reestructuració i la millora del medi urbà.
- e. La reducció dels espais litorals afectes al desenvolupament urbà i la determinació de criteris homogenis per a l'ordenació dels preexistents.
- f. La previsió d'actuacions encaminades a la reconversió de l'activitat turística i la reducció de la seua estacionalitat.
- g. La definició de criteris i actuacions encaminades a resoldre els problemes del sistema viari i de transport.
- h. L'establiment de mesures encaminades a la racionalització de les infraestructures de proveïment i sanejament i la protecció dels recursos naturals afectats.
- i. La previsió d'actuacions encaminades a resoldre els dèficits en el sistema d'equipaments.
- j. La definició de criteris encaminats a la reducció dels distints tipus de contaminació.



- k. L'ordenació del litoral determinant la impossibilitat d'efectuar actuacions en la gairebé totalitat del seu desenvolupament i incorporant les mesures que deriven de la definició d'hàbitats d'interès comunitari.
- l. L'exigència d'immediata adaptació dels planejaments municipals amb fixació de termini màxim de 2 anys per a l'aprovació provisional.
- m. La possibilitat de creació d'òrgans supramunicipals per a la seua aplicació.

## 19 Criteris generals

1 El PTI estableix les seues determinacions d'acord amb criteris generals:

1.1 Encaminats a la consecució dels objectius generals i ajustats a les característiques específiques de cadascuna de les illes d'Eivissa i Formentera.

1.2 Que incorporen les modificacions que es deriven de l'assenyalat en el punt 5.4 d'aquesta Memòria i de l'aplicació de les bases que –respecte de les seues característiques i sobre la base de la percepció que de la realitat socioeconòmica d'ambdues illes tenen– han fixat els òrgans responsables de la seua formulació.

1.3 Que, seguint la subdivisió conceptual en elements bàsics que les Directrius d'ordenació territorial defineixen, tenen en compte els elements del territori que identifiquen el model territorial, tal com es contempen en la fase de diagnòstic del PTI:

- a. El sistema d'assentaments urbans constituït pels nuclis de població i els nuclis tradicionals.
- b. El sistema viari.
- c. Les àrees de síntesis subdividides en les categories de: Àrees funcionals, anell litoral turístic amb assentament aïllat o compacte, àrees interiors rurals i agràries i àrees d'alt valor ecològic.

2 Amb caràcter general, el PTI estableix les característiques bàsiques de l'ordenació de l'illa d'Eivissa:

2.1 Tenint en compte la centralitat bàsica que el nucli de Vila representa en el conjunt de les dues illes, i específicament a l'illa d'Eivissa, i les centralitats secundàries que, respecte de la seua àrea funcional, suposen els nuclis de Sant Antoni i Santa Eulària i contemplant la millora de la interconnexió viària, mitjançant actuacions adequades a l'escala i les condicions específiques de l'illa, entre ells i les infraestructures portuàries i aeroportuàries.

2.2 Arbitrant mesures per a l'adequació de les grans infraestructures d'accés, constituïdes pels ports d'Eivissa i Sant Antoni i l'aeroport, a les necessitats reals de tots els tipus de trànsit i a l'entorn que se situen.

2.3 Fomentant la reconversió i la millora de la imatge urbana i els serveis dels grans nuclis de residència estable i el manteniment i la conservació de les característiques dels petits nuclis tradicionals.

2.4 Contemplant la consolidació, com a zones urbanes estructurades, dels nuclis turístics tradicionals en què el procés de desenvolupament ha derivat cap a formes comunes d'assentament dens i arbitrant les mesures oportunes per al





manteniment de les característiques pròpies dels assentaments que tal evolució no s'ha donat, considerant aquesta situació com a element diferenciador de l'oferta.

2.5 Intentant compaginar la possibilitat d'implantació d'usos residencials en sòl rústic que la legislació vigent permet amb la necessitat de reduir o eliminar el seu impacte en el medi agrícola i natural i potenciar el manteniment dels treballs agrícoles tradicionals.

2.6 Establint per a la zona des Amunts mesures que ajudin a la seua incorporació, conservant les seues característiques actuals i potenciant els seus elements de singularitat, al desenvolupament socioeconòmic de la resta de l'illa.

3 Amb caràcter general, el PTI estableix les determinacions per a l'ordenació de l'illa de Formentera:

3.1 Buscant l'equilibri entre la consecució d'un grau adequat de desenvolupament econòmic i social i el manteniment i la conservació d'un medi natural que constitueix l'actiu més important de l'illa.

3.2 Adequant la seua infraestructura portuària i viària als condicionaments específics que deriven de la singularitat dels trànsits que suporten.

3.3 Contemplant la solució dels problemes de trànsit en temporada punta que el traçat viari dels nuclis des Pujols, Sant Francesc, Sant Ferran i el Pilar planteja, amb manteniment de les seues característiques tipològiques.

3.4 Contemplant la consolidació del teixit urbà del nucli des Pujols.

3.5 Tenint en compte les singularitats bàsiques que diferencien la seua oferta turística de la de la resta de destinacions turístiques tradicionals.

3.6 Establint limitacions per al creixement residencial en disseminat.

3.7 Definint mesures de conservació específica per a les zones de sa Pujada a la Mola i el cap de Barbaria.

4 Pel que fa a les modificacions més importants quant als criteris d'ordenació definits en l'Avanç que, relacionades amb l'assenyalat en l'apartat 19.1.2 anterior, es contenen en la documentació que va ser objecte d'aprovació inicial:

4.1 Pel que fa a l'ordenació del sòl rústic:

4.1.1 El criteri bàsic que comportava la inedificabilitat general de l'Àrea Natural d'Especial Interès i la resta de zones a elles assimilades s'ha vist afectat per les modificacions efectuades en la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears estimant-se que, això no obstant, ha de prescriure's la inedificabilitat de les zones mediambientalment més valuoses, contemplar les mesures de protecció que de les Directives 79/409/CE i 92/43/CE deriven i graduar convenientment les actuacions a les zones de valor intermedi, motiu pel qual el PTI:

a. Defineix concretament les zones qualificades SRP-AANP no afectades per la modificació de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.



b. Incorpora la delimitació de les zones la inclusió de les quals en la Xarxa Natura 2000 es proposa, definint el seu règim cautelar de protecció.

c. Defineix una nova zona inedificable que es correspon amb les parts més altes de les elevacions del terreny i zones de pendent pronunciat, que es delimiten en la totalitat del territori amb independència de la seua inclusió o no en zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

d. Defineix una nova zona inedificable a l'entorn del cap de Barbaria i estableix limitacions de parcel·la mínima en la zona de la pujada a la Mola.

e. Estableix amb caràcter general normes d'integració paisatgística que comporten, a més de l'establiment de regles generals de protecció, la delimitació de zones amb altura de l'edificació limitada a una planta.

4.1.2 En la fase d'Avanç s'ha expressat així mateix un rebuig generalitzat a la imposició de restriccions majors de les generals a les zones qualificades com a SRC-AIA que, efectivament, no semblen tenir molt sentit donades les característiques de futur de l'explotació agrària, pel que el seu règim s'ha igualat al de resta de zones de sòl rústic comú.

4.1.3 També ha estat majoritari el rebuig a les zones qualificades com a connectors ecològics, motiu pel qual s'ha optat per la seua substitució per mesures relacionades amb tots aquells elements que poden constituir barreres al moviment de la fauna i per mesures de foment de les zones d'interconnexió entre mitjà urbà i rural.

4.2 Pel que fa a les limitacions de creixement, les mesures que en l'Avanç es determinaven:

4.2.1 Es basaven, d'una banda, en l'entrada en vigor d'una Llei autonòmica en què es facultava l'establiment de determinats contingents de construcció, que no sembla tenir aspecte de ser tramitada, motiu pel qual el manteniment de tals mesures mancaria del suport legal necessari, i per això s'ha optat per la seua substitució per mesures de control indirecte relacionades amb la definició dels àmbits de les àrees de desenvolupament urbà i del seu creixement i de regles específiques sobre les característiques de l'ordenació.

4.2.2 D'altra banda, introduïen limitacions a la definició del SRC-AT que podrien resultar contradictòries amb les determinacions que respecte d'elles defineixen les Directrius d'ordenació territorial així com amb la competència municipal, constitucionalment reconeguda, en matèria d'ordenació del seu territori. S'ha optat per això per la substitució de tals limitacions per altres derivades de criteris de protecció paisatgística o relacionades amb la delimitació de zones turístiques del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, que sí tenen suport jurídic com determinacions d'interès supramunicipal.

4.3 Pel que fa a les mesures de futur encaminades a la modificació de l'actual model turístic i a combatre el seu grau d'estacionalització, el PTI:





- a. Clarifica respecte de l'assenyalat en l'Avanç les possibilitats d'implantació dels camps de golf, intentant fomentar les instal·lacions sense oferta complementària.
- b. Manté la necessitat d'adequació de les rutes i els trajectes aptes per a la pràctica del senderisme, ciclisme i rutes a cavall.
- c. Possibilita la implantació, restringint les possibilitats que referent a això s'inclouen en l'antic Pla Director Sectorial de Ports Esportius i sempre en zones ja urbanísticament desenvolupades, de ports esportius i instal·lacions nàutiques.
- d. Potencia les possibilitats, ja contemplades en l'Avanç, de requalificació dels centres i nuclis tradicionals, així com dels béns culturals i d'interès etnològic, com a elements dinamitzadors d'un canvi de tendència del model turístic actual.

4.4 Finalment, pel que fa a determinacions específiques de l'ordenació vinculades amb determinacions legals que han resultat modificades, el PTI contempla com a àrees de desenvolupament urbà les zones costaneres en què es donen els requisits que l'article 1.2 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i la Disposició addicional 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, determinen i que es concreten en el manteniment total o parcial de la qualificació de sòl urbanitzable dels següents sectors:

- a. Sector 14 del sòl urbanitzable programat previst pel PGOU de Sant Antoni.
- b. Sectors 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 i 5.7 del sòl apte per urbanitzar previst per les NS de Sant Josep.

5. En el que pertoca a les modificacions més significatives fetes en la documentació del projecte elaborada per a l'aprovació definitiva respecte de la documentació que va ser objecte d'aprovació inicial:

5.1 Pel que fa a la normativa del pla:

5.1.1 S'ha millorat la regulació establerta respecte de l'ús turístic en sòl rústic, introduït la possibilitat d'aplicació del règim de l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears al SRC-F i aclarit el règim de còmput dels sòls inedificables sense alteració de la normativa inicial.

5.1.2 S'ha aclarit, ajustant-lo al règim establert per les Directrius d'ordenació territorial, el règim dels còmputs de creixement.

5.1.3 S'ha modificat o precisat, d'acord amb l'assenyalat en la Memòria del pla i com a resultat dels tràmits de participació, el règim transitori d'aplicació als terrenys urbanitzables afectats per Norma territorial cautelar amb correcció de detall, en determinats casos, del règim aplicable a les adaptacions del planejament general.

5.1.4 S'ha precisat, amb alguna modificació de matís que no altera el fons de l'ordenació establerta, el règim d'aplicació als sòls afectats per l'assenyalat a les lleis 8 i 10/2003.





5.1.5 S'han incorporat determinades actuacions quant a infraestructura i equipaments l'execució dels quals haurà de ser, en tot cas, confirmada mitjançant la seua inclusió en els programes i projectes de les administracions amb competència en la matèria.

5.1.6 S'ha corregit el règim de les Àrees de reconversió territorial adaptant-lo a la normativa que el Govern de les Illes Balears té actualment en formulació.

5.1.7 S'ha concretat la regulació establerta respecte dels nuclis de na Xemena i "Isla Blanca" i dels inclosos en el Parc Natural de ses Salines d'acord amb l'assenyalat en l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 11.03.2005.

5.1.8 S'han concretat, corregit o aclarit determinacions de detall del pla que no afecten el fons de l'ordenació definida.

5.1.9 S'ha procurat agrupar en una única Norma les determinacions d'ordenació referides a aspectes concrets i agrupat en l'Annex 1 la regulació específica que el PTI defineix respecte de determinats àmbits de sòl urbà i urbanitzable.

5.1.10 S'han introduït les modificacions de detall que es deriven de l'assenyalat en l'informe emès pel Govern de les Illes Balears.

5.2 Pel que fa a la documentació gràfica del pla:

5.2.1 S'ha substituït la delimitació inicial del SRC-F per la que resulta de la restitució del vol de 2002, ajustant-la als límits reals de tal tipus de sòl i que haurà de ser objecte de precisió en tot cas per les adaptacions al PTI del planejament general, tal com assenyalava la Norma 6.

5.2.2 S'han grafiat com a Àrea de Desenvolupament Urbà els àmbits dels sòls urbanitzables sense Pla Parcial definitivament aprovat, alterant el criteri inicial de no grafiar-los mentre que la seua classificació no resultàs confirmada per les adaptacions al PTI del planejament general, però sense que això suposi cap alteració del règim que respecte d'ells mateixos es determina en la Norma 27.

5.2.3 S'han ajustat els límits de les SRP-APR d'incendis a les definides en el Pla Especial d'Emergències en front el Risc d'Incendis Forestals a les Illes Balears i s'ha incorporat, a títol informatiu i sense cap repercussió normativa, la delimitació de les SRP-APR de vulnerabilitat d'aqüífers que la Direcció General de Recursos Hídrics utilitza per a l'evacuació dels seus informes.

5.2.4 Pel que fa a la regulació transitòria, fins a l'aprovació de la seua normativa específica, de les instal·lacions de ports esportius, s'ha eliminat el grafiat de les zones de litoral II incloses en el Parc Natural de ses Salines així com les assenyalades en l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 11.03.2005; s'ha modificat el caràcter, passant de zona II a zona III de les zones grafies a Viver i Santa Eulària i s'ha ampliat lleugerament la zona III de la badia sud de Portmany.

5.2.5 S'han ajustat les determinacions quant a traçat indicatiu d'infraestructures incloent-hi o excloent-ne determinats trams i emplaçaments que, en tot cas, hauran de ser objecte de precisió pels corresponents plans directores sectorials.



5.2.6 S'han introduït les modificacions de detall que de l'assenyalat en l'informe emès pel Govern de les Illes Balears es deriven.

5.2.7 S'han corregit els errors detectats quant a:

- a. El no grafiat dels àmbits reals d'Àrea de Desenvolupament Urbà definits pel planejament vigent.
- b. La no-contemplació del SRP-ARIP definit per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears en l'enclavament d'"Isla Blanca".
- c. L'ajustament de les delimitacions de les zones 1 i 2, sobre el model digital del terreny elaborat, als criteris que en la Norma 6 es determinen i que hauran de ser objecte de precisió per les adaptacions al PTI del planejament general.
- d. La consideració amb caràcter transparent de la qualificació SRC-AT en contra del determinat per les Directrius d'ordenació territorial, havent-se retocat en determinats casos la seua delimitació, sense repercussió normativa alguna, atès l'assenyalat a l'apartat 21 de la Memòria.
- e. Altres errors detectats quant al no-ajustament del grafiat al que el PTI o la normativa aplicable determina.

5.3 El conjunt de les modificacions efectues, vist l'assenyalat en els apartats anteriors, no altera de forma substancial el cos de l'ordenació que el PTI definia en la documentació que va ser objecte d'aprovació inicial i no suposa, en qualsevol cas, modificació del model territorial definit.

6 En relació amb l'establiment de les condicions per a l'ordenació dels elements bàsics que les Directrius d'ordenació territorial defineixen, es determinen tenint en compte els elements característics del model territorial identificats en la fase d'informació i diagnòstic del PTI i aplicant respecte d'ells, a més dels criteris generals abans explicitats per a cada illa, els següents criteris específics:

6.1 Sistema d'assentaments urbans:

- a. Fixació de determinacions objectives per a l'assignació dels terrenys a les distintes classes de sòl contemplades en la legislació urbanística vigent.
- b. Establiment de condicions que garanteixin una ordenació urbanística coherent i el seu creixement de forma compacta i integrada.
- c. Implementació de mesures encaminades a satisfer les necessitats d'infraestructura i equipaments.
- d. Foment dels programes de millora del medi ambient urbà.
- e. Assenyalament de mesures encaminades a la valoració i la protecció del patrimoni historicoartístic i arquitectònic.
- f. Pel que fa, específicament, als nuclis tradicionals inclosos en trames urbanes o que mantenen la seua condició d'aïllats:

1 Conservació de les seues característiques tipològiques a fi de mantenir el seu valor patrimonial, potenciar la seua funció de centres de vida social i cultural i potenciar la seua atracció turística.



2 Elaboració de programes de rehabilitació a fi de millorar les seues condicions d'habitabilitat, millorar el seu atractiu i mantenir el seu caràcter identificador i integrador.

3 Foment de la implantació i manteniment de la funció comercial.

4 Instrumentació de programes d'ajuda econòmica per a la seua conservació i inclusió en rutes turístiques d'interès cultural, històric i patrimonial.

#### 6.2 Sistema viari:

a. Solució dels problemes d'accessibilitat i capacitat detectats.

b. Millora general de la seguretat viària.

c. Conservació i millora, en general, dels traçats existents, amb les excepcions relacionades amb el nou accés a l'aeroport, la segona via de ronda d'Eivissa i els seus accessos, els desdoblaments que resultin necessaris en funció de la intensitat mitjana diària que suportin i les variants i vies de serveis necessàries.

#### 6.3 Àrees funcionals:

a. Tractament diferenciat de les àrees turístiques integrades a les trames urbanes.

b. Delimitació i tractament adequat de les zones inundables.

c. Classificació preferent com a zones de creixement de les àrees intersticials enfront de l'ocupació d'àrees no afectades funcionalment.

d. Ordenació de les zones de vora orientada a procurar una transició ordenada des de les zones rurals cap a l'interior d'aquestes àrees funcionals.

e. Integració en els teixits dels enclavaments en què es manté el valor agrícola i etnològic dels terrenys i edificacions.

f. Promoció dels programes de rehabilitació i reconversió d'immobles a fi de recuperar els centres tradicionals i les àrees d'eixample.

g. Fixació de característiques mínimes de la urbanització així com del seu estat de desenvolupament per a l'autorització de l'inici de les obres d'edificació.

h. Foment dels plans de recuperació paisatgística encaminats a eliminar elements distorsionadors del paisatge urbà i a millorar l'aspecte impersonal dels eixamples.

i. Previsió de zones per a usos industrials o de serveis que eviti la proliferació de naus industrials en sòl rústic o fora de zones amb aquest ús global.

#### 6.4 Àrees del litoral amb assentaments turístics aïllats:

a. Manteniment del seu àmbit en el ja urbanitzat o consolidat sense previsió de creixement.

b. Adequació a l'entorn de les característiques de la seua ordenació urbanística a fi de minimitzar el seu impacte.

c. Ordenació específica dels establiments turístics aïllats, mantenint el caràcter rústic dels terrenys que s'assenten i facultant les mesures que possibilitin la seua adequació i l'increment qualitatiu de l'oferta.

#### 6.5 Àrees del litoral amb assentaments turístics compactes:







- a. Manteniment del seu àmbit en el dels sòls classificats, una vegada concretades les determinacions pel que fa a les lleis 8/2003 i 10/2003, amb previsió de creixement únicament a l'efecte d'operacions d'intercanvi d'aprofitaments i reconversió de les contemplades en el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística.
- b. Foment de la millora del nivell de qualitat dels establiments i de l'oferta complementària.
- c. Manteniment del paisatge circumdant i dels enclavaments de vegetació de qualitat interns a fi de millorar la qualitat del teixit urbà.
- d. Foment de les actuacions d'esponjament i de les de reconversió d'oferta d'allotjament turístic obsoleta en residencial turística d'alta qualitat.
- e. Instrumentació de mesures encaminades a la dissuasió de la residència permanent a fi d'optimitzar els sistemes dotacionals i d'equipament dels nuclis principals.

#### 6.6 Àrees interiors rurals i àrees agràries:

- a. Manteniment de les característiques del paisatge tradicional, facultant l'ús residencial restringit i condicionat al manteniment de les característiques tradicionals de les edificacions, a la minimització del seu impacte i a la conservació dels valors naturals dels terrenys i, si escau, del caràcter agrícola de les terres.
- b. Instrumentació de mesures que ajudin a obtenir rendibilitat de les explotacions, fomentant la productivitat i la competitivitat de les explotacions agràries i prioritant l'aportació de les administracions per al manteniment de les característiques definitòries del paisatge agrícola.

#### 6.7 Àrees d'alt valor ecològic i paisatgístic:

- a. Manteniment en allò que és bàsic de les seues característiques essencials regulant les possibles actuacions amb caràcter proporcional a la seua valoració relativa, a fi de facultar la seua posada en valor amb les mínimes transformacions possibles.
- b. Gestió correcta de les activitats humanes, incloent la residencial, i dels recursos naturals i paisatgístics.
- c. Manteniment actiu de l'explotació i els usos tradicionals a les zones de baixa pressió antròpica i introducció d'activitats per a la seua conservació i millora, mitjançant les construccions i instal·lacions necessàries.
- d. A les zones d'alta pressió antròpica, reducció d'aquesta pressió amb control, si escau, de la freqüentació.

## 20 Determinacions del Pla Territorial:

1 Com ja s'ha assenyalat, el PTI, en el marc general que les Directrius d'ordenació territorial determinen, estableix les característiques del model territorial ordenant els elements bàsics del territori que l'article 6 d'aquestes directrius defineix:





- a. Les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, objecte de desenvolupament mitjançant PTI, i que es concreten en el conjunt del territori de les illes d'Eivissa i Formentera.
- b. Les àrees sostretes al desenvolupament urbà, constituïdes pels terrenys de la funció dels quals deriva la necessitat de protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen i la seua preservació dels processos de desenvolupament urbanístic i la impossibilitat de formació de nuclis de població.
- c. Les àrees de desenvolupament urbà, constituïdes pels sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguin, sense perjudici del que disposi el PTI.
- d. El sistema d'infraestructures i equipaments, que relaciona i integra la resta d'elements bàsics del territori complint diferents funcions al servei del conjunt de la població, promovent el desenvolupament de tots els àmbits i eliminant o disminuint els desequilibris interterritorials.

2 La citada ordenació s'estableix tenint en compte els criteris assenyalats en apartats anteriors, els quals resulten de l'aplicació dels assenyalats a les Directrius d'ordenació territorial i resta de normativa aplicable, i els definits pels òrgans responsables del pla, i s'ha d'assenyalar específicament que, a efecte de la definició dels graus de protecció de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, la delimitació de categories i zones ha vengut condicionada pel criteri expressat pels esmentats òrgans en el sentit d'incrementar substancialment l'àmbit de les zones inedificables del sòl rústic però mantenint, en la mesura que sigui possible, la possibilitat d'aplicació dels mecanismes de compensació d'aprofitament que el PTI contempla.

## **21 Ordenació de les àrees sostretes del desenvolupament urbà.**

1 Per a l'ordenació de les àrees sostretes del desenvolupament urbà, constituïdes pels terrenys a què l'article 8 de les Directrius d'ordenació territorial es refereix, el PTI defineix les distintes categories de sòl rústic segons la relació que aquestes Directrius d'ordenació territorial estableixen, diferenciant, dins del sòl rústic comú i en aplicació dels criteris abans assenyalats, el sòl Forestal SRC-F, i aplicant la consideració d'Àrea d'Interès Agrari a la resta de sòl rústic de règim general SRC-SRG; de tot l'anterior resulta la definició de les següents categories de sòl:

### **1.1 Sòl Rústic Protegit:**

- a. Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció SRP-AANP
- b. Àrees Naturals d'Especial Interès SRP-ANEI
- c. Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic SRP-ARIP
- d. Àrees de Prevenció de Riscos SRP-APR
- e. Àrees de Protecció Territorial SRP-APT

### **1.2 Sòl Rústic Comú:**

- a. Sòl Rústic Forestal SRC-F





- b. Àrees de Transició SRC-AT
- c. Sòl Rústic de Règim General SRC-SRG, la totalitat del qual tindrà la consideració de SRC-AIA.

2 La delimitació de les Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció SRP-AANP s'efectua dins de la delimitació del SRP-ANEI, incloent en aquesta categoria els terrenys que l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears assenyala –terrenys confrontants arran de mar amb una profunditat mínima de 100 metres, sistemes dunars, illots, zones humides, cims, barrancs, penya-segats, penyals més significatius, savinars, ullastrars i els qualificats com a element paisatgístic singular pel Pla Provincial d'Ordenació de Balears de 1973 i aplicant:

- a. A efecte de la definició de savinars, i a l'espera de la seua concreta i definitiva delimitació per la Conselleria de Medi Ambient, la seua definició continguda en l'Inventari Forestal Nacional, atès que en el mapa de vegetació i usos del sòl del diagnòstic del PTI, els terrenys així exclusivament definits no semblen ajustar-se –per la seua escassa magnitud– al concepte que del contingut de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears es deriva com tampoc ho seria –aquesta vegada per excés– conceptuar com a tals tots aquells que, sota la denominació genèrica de pineda-savinar, l'Avanç del PTI assenyalava com a tals.
- b. Pel que fa a la definició dels cims, s'han delimitat com a tals els que resulten més significatius de l'orografia de l'illa d'Eivissa, entenent que són a aquests als que es refereix l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i que els fins que el seu article 16.1 persegueix, ja són suficientment garantits per la normativa que, respecte de la integració paisatgística de les edificacions, i concretament en la seua Norma 18, estableix el PTI i sense perjudici de la directa aplicació de l'esmentat l'article 11 de la Llei 1/1991.
- c. A efecte de la definició dels sistemes dunars, la delimitació que d'ells es conté en el Mapa d'usos del sòl elaborat en la fase de diagnòstic del PTI.

3 Tal categoria inclou, a més, els terrenys inclosos en la delimitació dels parcs i reserves Naturals de ses Salines d'Eivissa i Formentera i de Cala d'Hort-cap Llentrisca-sa Talaia, recollint-se respecte del primer la delimitació de la seua àrea de protecció i establint-se, respecte dels terrenys que varen resultar exclosos del segon per la Disposició addicional 17 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives:

- a. La parcel·la mínima i la resta de condicions aplicables per a l'autorització de nous habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic.
- b. Que, pel que fa als usos distints del d'habitatge unifamiliar aïllat, s'ajustarà al règim establert en aquesta Disposició addicional 17 i en la normativa que la desenvolupi.





4 La delimitació de les Àrees Naturals d'Espècial Interès SRP-ANEI i de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic SRP-ARIP recull la definida en l'Annex I de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, sense perjudici de la directa aplicació del seu article 11, mentre que la delimitació de les Àrees de Protecció Territorial SRP-APT s'ajusta exactament a l'assenyalat en l'article 19.1.i de les Directrius d'ordenació territorial, havent-se definit:

- a. El SRP-APT de carreteres sobre la base de la classificació de la xarxa viària que, en desenvolupament del que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, defineix el corresponent Pla Director Sectorial.
- b. El SRP-APT de costa a partir de la delimitació de la ribera del mar, tal com la defineix la Direcció General de Costes, recollint-se, per a la definició de les zones excloses, les delimitacions ja aprovades en aplicació de l'assenyalat en la Disposició transitòria 12 de les Directrius d'ordenació territorial: sectors 4.23 i 4.24 de les NS de Sant Josep, a l'illa d'Eivissa, i sector 6.1 de les NS de Formentera, i havent-se delimitat les restants aplicant l'assenyalat en l'article 19.2 i 3 de les Directrius d'ordenació territorial.

5 En el que a la delimitació de les Àrees de Prevenció de Riscos SRP-APR es refereix, el PTI:

- a. Recull les definides com d'erosió i desprendiments en l'Avanç del PTI, efectuada conformement a la metodologia i els criteris definits en la fase de diagnòstic.
- b. Recull les d'incendis i inundació definides en el Pla Especial d'Emergències en front el Risc d'Incendis Forestals a les Illes Balears i en el Pla Especial en front el Risc d'Inundacions a les Illes Balears, assenyalant específicament les zones amb el risc d'inundació que afecten a sòls inclosos en Àrees de Desenvolupament Urbà.
- c. Recull les de contaminació d'aqüífers definida per la Direcció general de Recursos Hídrics.

6 La delimitació del Sòl Rústic Forestal SRC-F recull la delimitació de les àrees forestals tal com resulten de la restitució cartogràfica del vol de l'any 2002 i, pel que fa a les Àrees d'Interès Agrari SRC-AIA, s'assignen a tal categoria la resta de terrenys no forestals assignats a la categoria de Sòl Rústic de Règim General SRC-SRG, en considerar-se pels òrgans responsables del pla:

- a. Que el model territorial exigeix la seva preservació dels processos de desenvolupament per tal de conservar les característiques del paisatge i dels elements d'identitat que els caracteritzen, establint-se a aquest efecte mesures encaminades a evitar la seva successiva fragmentació que permetin compatibilitzar l'anterior amb la possibilitat d'implantació de les formes tradicionals d'assentament.
- b. Que la qualificació d'AIA ha de ser bàsicament condició prevalent de cara al foment del manteniment de l'activitat agrària i que no s'ha de coartar la



possibilitat de manteniment o introducció de dita activitat en SRC-SRG, qualssevol siguin les seves característiques.

7 En el que respecta finalment a la delimitació de les Àrees de Transició SRC-AT, es defineix sobre la base de la banda mínima de 100 m que les Directrius d'ordenació territorial estableixen, en ajustar-se aquesta última als requisits derivats de la informació que, sobre criteris de futur desenvolupament urbanístic, han aportat la totalitat d'Ajuntaments d'ambdues illes, excloent-se de tal categoria els terrenys inclosos en SRP, els afectats per les limitacions quant a desenvolupament lateral de les zones turístiques definides pel Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística i aquells les condicions topogràfiques dels quals no aconsellen possibilitar la seua transformació.

La delimitació s'ha ampliat als terrenys intersticials resultants a les zones en què la vigent classificació de sòl origina delimitacions complexes: pla de Sant Antoni i Cala de Bou, pla de Sant Jordi, Jesús i terrenys de Santa Eulària confrontants amb el terme d'Eivissa; s'ha d'assenyalar en qualsevol cas que la definició d'aquests àmbits obeeix a una qüestió més bé formal atès que la possibilitat d'implantació de nous urbanitzables ve restringida per la necessitat de confrontació establerta en la Norma 38.1 del pla.

8 En el marc i en desenvolupament de les determinacions de les Directrius d'ordenació territorial, el PTI defineix detalladament les activitats que són objecte de regulació en el desenvolupament de la matriu de sòl rústic i les classifica en funció del seu grau d'admissibilitat.

8.1 La definició detallada d'activitats és la següent:

#### 1 Sector primari

##### 1.1 Activitats extensives:

- a. La caça
- b. Recol·lecció manual
- c. Ramaderia extensiva
- d. Agricultura extensiva
- e. Explotació forestal tradicional
- f. Apicultura
- g. Repoblació forestal
- h. Unes altres

##### 1.2 Activitats intensives

- a. Horts d'autoconsum
- b. Agricultura intensiva
- c. Hivernacles
- d. Explotació ramadera
- e. Piscicultura
- f. Unes altres

##### 1.3 Activitats complementàries





- a. Granges cinegètiques
- b. Altres

## 2 Sector secundari

- 2.1 Indústria de transformació agrària
- 2.2 Indústria en general

## 3 Equipaments

- 3.1 Equipaments sense construcció
  - a. Esbarjo concentrat
  - b. Activitats nàutiques
  - c. Unes altres
- 3.2 Resta d'equipaments
  - a. Camps de golf
  - b. Càmping
  - c. Circuits esportius
  - d. Parc zoològic
  - e. Cementeris
  - f. Altres

## 4 Altres

- 4.1 Activitats extractives
- 4.2 Infraestructures
  - a. Petites infraestructures
  - b. Vies de transport
  - c. Conduccions i esteses
  - d. Ports i ports esportius
  - e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure
  - f. Aeroports i heliports
  - g. Abocadors de residus inerts
  - h. Abocador de residus no perillosos
  - i. Abocador de residus perillosos
  - j. Altres
- 4.3 Habitatge unifamiliar aïllat
- 4.4 Protecció i educació ambiental
  - a. Activitats científiques culturals
  - b. Excursionisme i contemplació
  - c. Preservació estricta
  - d. Conservació activa
  - e. Regeneració de l'ecosistema i/o del paisatge

8.2 La classificació de les activitats en funció del seu grau d'admissibilitat és la següent:







1 Activitats acceptades sense més limitacions que les derivades de la seua normativa específica.

2 Activitats condicionades per limitacions de dos tipus:

2a. Definides directament en el PTI.

2b. Definides en cada cas en relació amb el seu impacte territorial.

2-3 Activitats prohibides excepte les excepcions que es determinen directament en el PTI.

3 Activitats prohibides.

El PTI estableix en la Norma 8.3 els condicionaments establerts amb vista a l'avaluació de l'impacte territorial als quals la classe 2b es refereix.

9 En relació amb la totalitat d'activitats definides i la seua classificació en funció del grau d'admissibilitat, el PTI estableix la seua regulació per a cada categoria de sòl rústic definida, desenvolupant detalladament la matriu d'usos del sòl rústic de les Directrius d'ordenació territorial.

10 El PTI determina les condicions específiques aplicables per a la implantació en sòl rústic dels usos d'habitatge unifamiliar aïllat i d'allotjament turístic i defineix les condicions aplicables a l'ús extractiu, a les edificacions i instal·lacions existents i a les finques subjectes a distintes qualificacions definint la regla proporcional que l'article 25.5 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears exigeix.

10.1 En relació amb l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat el PTI defineix les següents parcel·les mínimes exigibles, atenent als mínims legals i a la realitat parcel·laria del sòl rústic d'ambdues illes, i modulant la seva aplicació sistemàtica mitjançant les regles que s'estableixen a les normes 15 i 16:

a. Per als terrenys qualificats com a SRP-ANEI: 50.000 m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 35.000 m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera, reduint-se aquestes superfícies en un 25 % en els supòsits i les condicions contemplats en l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

b. 25.000 m<sup>2</sup> per als terrenys qualificats com a SRP-ARIP, reduint-se aquesta superfície en un 25 % en els supòsits i les condicions contemplats en l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

c. 25.000 m<sup>2</sup> per als terrenys qualificats com a SRC-F, reduint-se aquesta superfície en un 25 % en idèntics supòsits i condicions que els assenyalats en els dos apartats anteriors, seguint el criteri de fomentar l'arrelament que informa l'esmentat article 14 bis.

d. 15.000 m<sup>2</sup> per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG a l'illa d'Eivissa i 14.000 m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera.



Aquestes superfícies s'ajusten als mínims legals establerts, excepte en els casos de segregació sistemàtica, i llevat del cas de la parcel·la fixada per al SRC-F i per al SRP-ANEI de Formentera, en què les dites mínimes s'han incrementat atenent a:

- a. La importància que, en la caracterització del paisatge d'ambdues illes, tenen els terrenys ocupats per les masses forestals.
- b. La necessitat d'establir a l'illa de Formentera mesures addicionals derivades de l'escala d'aquesta illa i ajustades a la grandària de parcel·la que per a les zones forestals protegides estableixen les NS vigents.

10.2 El PTI estableix els criteris en el que a la tipologia funcional, programa i distribució dels habitatges es refereix i regula els habitatges conformats per edificacions discontinües, establint les condicions a què hauran d'ajustar-se els annexos destinats a serveis auxiliars o complementaris.

10.3 Finalment, el PTI estableix els paràmetres mínims de reculada i aprofitament aplicables a les edificacions destinades a tal ús, establint aquests últims sobre la base de la definició, per a la parcel·la mínima establerta en cada categoria de sòl, d'una grandària mitjana d'habitatge de 420 m<sup>2</sup> construïts i 600 m<sup>2</sup> ocupats per edificació, inclosos annexos i resta d'elements constructius, que s'estima s'acomoden, amb caràcter general, a les actuacions que es plantegen en el sòl rústic d'ambdues illes, i dels que en resulten uns índexs unitaris inferiors als que la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears fixa, i resulta precís per tant disposar de més superfície de parcel·la per l'edificació d'habitatges de majors dimensions, dins dels límits màxims de volum que l'esmentada llei 6/1997 estableix.

Aquests paràmetres són:

- a. Separació de límits de parcel·la: 10 metres mínim.
- b. Superfície construïble màxima: En SRP-ANEI: 0.0084 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 0.012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera; en SRP-ARIP i SRC-F: 0.0168 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; en la resta de categories de sòl rústic: 0.028 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 0.03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera.
- c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la: En SRP-ANEI: 1.2 % a l'illa d'Eivissa i 1.71 % a l'illa de Formentera; en SRP-ARIP i SRC-F: 2.4 %; en la resta de categories de sòl rústic: 4 % a l'illa d'Eivissa i 4.29 % a l'illa de Formentera.

Amb aquests paràmetres, establerts per a la parcel·la mínima, s'estableix que, dins dels límits màxims que la Llei 6/1997, de 8 de juliol, permet, calgui disposar de més superfície de parcel·la per poder edificar un habitatge de major dimensió. La grandària resultant –amb parcel·la mínima– dels habitatges s'acomoda en gran part a la superfície mitjana existent en el sòl rústic, però reduint el que la Llei del sòl rústic establia.

10.4 Pel que fa a la regulació dels usos d'allotjament turístic en sòl rústic, el PTI es remet, amb caràcter general, a l'establert pel Decret 62/1995, de 2 de juny, i



l'Ordre, de 13 d'octubre de 1995, sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural, que el desenvolupa, que resultaran d'aplicació mentre mantenguin la seua vigència; el PTI defineix els aspectes que estima que han de ser objecte d'alteració per a la seua adaptació al model territorial que defineix i que bàsicament es concreten en:

- a. La documentació exigible relativa a serveis oferts, gestió prevista dels recursos naturals, energia i residus generats, mesures per a la conservació de l'espai rural i característiques actuals i projectades de les edificacions en què es pretengui situar l'activitat.
- b. L'antiguitat de les edificacions i la superfície mínima de parcel·la exigible per a la qual es proposen a l'illa d'Eivissa 50.000 m<sup>2</sup> per a hotel rural i 25.000 m<sup>2</sup> per a agroturisme i a l'illa de Formentera, en adaptar a la seua realitat parcel·lària i escala territorial una normativa autonòmica establerta en funció d'altres magnituds territorials, 30.000 m<sup>2</sup> per a hotel rural i 20.000 m<sup>2</sup> per a agroturisme.
- c. La permissió i la regulació de les ampliacions de les edificacions, definint-se una superfície màxima construïda del 2 % de la de la parcel·la, amb un màxim de 1.500 m<sup>2</sup> construïts, adaptant a les característiques de les edificacions existents en ambdues illes i per tal de fer viables les citades activitats, una normativa basada en tipologies edificatòries molt distintes –cases de possessió, llocs, etc.
- d. La capacitat màxima autoritzable: 50 places per a l'hotel rural i 24 places per a l'agroturisme.
- e. Les condicions per a l'adequació, quan l'explotació agrícola resulti obligatòria, de les dependències annexes no hi siguin necessàries.
- f. Les condicions per a la conservació dels elements patrimonials existents.
- g. Les condicions de les actuacions arquitectòniques en l'edifici principal i en els annexos.
- h. Les condicions per a la conservació del paisatge agrícola i forestal tradicional.

10.5 El PTI estableix les condicions que estima convenients per a la regulació dels establiments d'allotjament turístic, distints dels anteriors i existents en sòl rústic que no resultin inclosos dins d'àrea de desenvolupament urbà, permetent la seua incorporació a l'ordenació sense alteració de la classificació del sòl i establint la seua regulació sota criteris encaminats al manteniment de les condicions específiques i diferenciadores de l'establiment d'allotjament de què es tracti.

El PTI inclou, així mateix, les mesures per a la incorporació a l'ordenació dels establiments d'oferta de restauració existents en sòl rústic i amb autorització d'obertura d'antiguitat superior a cinc anys, excloent de tal regulació els establiments que prestin, en el mateix local i com a activitat principal o secundària, els serveis de restauració i entreteniment als quals es refereix en nombre d'ordre XLIII.07 i CNAE-93 92.341 de l'annex I del Decret 19/1996, de 8



de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.

Finalment, el PTI inclou la regulació relativa a la incorporació a l'ordenació de les activitats distintes de les anteriors i actualment situades en sòl rústic, assenyalant la necessitat d'elaboració d'un catàleg en què es determinin les condicions per a la seua possible permanència o les determinacions relatives al seu necessari trasllat, impeding en qualsevol cas, el canvi d'ús a altre prohibit pel PTI de les edificacions que s'hi vinculen.

10.6 El PTI estableix una regulació complementària de l'oferta d'allotjament turístic en la modalitat d'habitatge turístic regulada per la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, que es determinen criteris addicionals per a la seua autorització.

Dins d'aquesta mateixa modalitat, el PTI estima convenient, per incorporar al medi rural una renda complementària derivada d'una activitat turística restringida, permetre a les edificacions que resultin catalogades dins de zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, l'autorització de la prestació del servei d'habitació amb un màxim de dos dormitoris i quatre places turístiques, la implantació de les quals es declara d'interès territorial i s'eximeix de la necessitat de declaració específica d'interès general.

10.7 Pel que fa a la regulació de les activitats extractives, el PTI es remet a l'assenyalat per l'article 22 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i a l'establert pel Pla Director Sectorial de Pedreres revisat, que va resultar aprovat mitjançant el Decret 61/99, de 28 de maig, en què es defineix una sèrie de criteris complementaris per a la seua regulació, les condicions per a l'ús de materials inerts per a treballs de restauració i una sèrie de condicions específiques que es concreten en:

- a. La vinculació al planejament municipal produïda per l'acord d'inclusió d'una pedrera en la llista de pedreres incorporada al Pla Director Sectorial dins del Catàleg de pedreres actives.
- b. La possibilitat de destinar, mentre no es restauri, els terrenys ocupats per pedreres actives i inactives per a implantació de cert tipus d'activitats relacionades o d'equipaments per a les característiques dels quals resultin especialment idonis.

10.8 El PTI estableix els criteris generals per a l'ordenació de les edificacions, instal·lacions i habitatges existents, assenyalant:

- a. Les regles quant a situació jurídica, grau de conservació i característiques tipològiques que han de tenir les edificacions a l'efecte de la seua consideració com a habitatge existent, considerant la situació de les edificacions construïdes amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956.



- b. Les característiques generals de les actuacions d'ampliació definides amb vista al manteniment de les característiques tipològiques originals.
- c. Les regles i els paràmetres d'aplicació mentre no resultin definits pel planejament general, establerts amb vista a compatibilitzar les possibilitats d'adequació de l'edificació amb el manteniment d'una certa proporció en relació amb la superfície de la parcel·la.
- d. Les regles específiques per a ampliació dels habitatges que resultin catalogades dins de les zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, remetent la seua ordenació al que el catàleg determini a la vista de l'anàlisi detallada de característiques que efectui.

10.9 El PTI estableix la regulació de les finques subjectes a distintes qualificacions determinant la regla proporcional per a verificació del compliment del requisit de parcel·la mínima i els condicionaments relatius a:

- a. Implantació de l'edificació.
- b. Edificabilitat, percentatge d'ocupació i resta de paràmetres aplicables.

11 El PTI, per referència a allò ja dit per constant jurisprudència, defineix allò que entén per parcel·lació urbanística en sòl rústic i estableix les condicions de les segregacions, fragmentacions i divisions:

- a. Definint unes regles que, amb la finalitat d'evitar els nuclis conformats per la proliferació d'edificacions assentades en la parcel·la mínima definida per a la categoria de la qual es tracti, "estiren" progressivament el territori, exigint cada cop una parcel·la mínima superior per a les successives operacions, de manera semblant a l'establert en determinades legislacions autonòmiques.
- b. Estableix, seguint el criteri de fomentar l'arrelament que informa allò disposat a l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, un règim específic per a les segregacions practicades en virtut d'herència o donació de pares a fills.

12 El PTI determina així mateix:

- a. Un procediment per a l'agrupació de les edificacions destinades a ús d'habitatge unifamiliar encaminat a minimitzar l'impacte de la seua implantació que, mentre no es produeixin les modificacions legals oportunes, només resultarà d'aplicació en els terrenys afectats per l'assenyalat en l'article 16 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i en les condicions que en aquest article s'estableixen.
- b. Les regles generals d'aplicació a les parcel·les ja segregades, diferenciant segons la data de segregació, així com les que resulten d'aplicació a les parcel·les afectades per l'assenyalat en l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.





c. Les condicions a què hauran d'ajustar-se els tancaments de les finques situades en sòl rústic, assenyalant les condicions d'altura i acabat, els tipus de tancament prohibits i les condicions per a la restauració dels tancats preexistents.

d. Les condicions per a l'obertura de nous camins assenyalant que:

1 Precisarà de llicència municipal i haurà d'integrar-se paisatgísticament en l'entorn.

2 Amb caràcter general no podrà autoritzar-se l'obertura de nous camins per donar accés a habitatges unifamiliars, i tan sols es permetrà la prolongació d'existents.

3 Per als relacionats amb activitats agrícoles o declarades d'interès general serà necessari informe favorable de la Conselleria d'Agricultura o de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic.

4 Hauran d'ajustar-se a determinades condicions de pendent i característiques.

13 El PTI defineix les condicions d'integració paisatgística i mediambiental de les edificacions establint els corresponents requisits d'implantació i tipologia i definint amb tal objecte una sèrie d'unitats paisatgístiques amb específiques condicions d'ordenació que s'estableixen sobre la base de:

a. La definició de categories bàsiques de sòl rústic efectuades.

b. La definició a l'illa d'Eivissa de les zones 1 i 2, delimitades, amb independència de la seua inclusió o no en zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears o les Directrius d'ordenació territorial, sobre la base dels condicionaments físics del terreny i aplicant els següents criteris:

1 La zona 1 recull la meitat superior respecte dels terrenys que les envolten de les elevacions més significatives i els terrenys, adjacents a elles o amb significació independent, amb pendent major del 40 %.

2 La zona 2 inclou els contraforts de les elevacions anteriors, les elevacions no incloses en zona 1 i els terrenys, adjacents a elles o amb significació independent, amb pendent compresa entre el 20 i el 40 %.

c. La definició a l'illa de Formentera de les zones 3 i 4 que vénen a recollir el criteri assenyalat pels òrgans responsables del pla de mantenir les condicions específiques d'ordenació que les NS vigents estableixen per als terrenys de la pujada a la Mola i de salvaguardar de qualsevol tipus de transformació, atesa la singularitat i l'excepcional valor de les seues característiques naturals i paisatgístiques, els terrenys inclosos en la tanca d'Allà Dins que conformen l'entorn del far del cap de Barbaria.

Per a les diverses unitats paisatgístiques s'han establert unes limitacions bàsicament relacionades amb la regulació d'altures, la fixació de les quals obeeix a l'intent de fer compatible el criteri generalitzat que la disposició de les edificacions en una única planta minimitza considerablement el seu impacte visual i territorial, -per la qual cosa s'ha imposat tal limitació a les categories de





sòl rústic corresponents als terrenys amb major valor ambiental-amb el fet que la disposició d'edificacions en dues plantes resulta tradicional a les determinades zones, assenyalant-se a aquest efecte que es permetran les dues plantes d'altura en la resta de zones sempre que les edificacions s'ajustin a la tipologia tradicional de la zona, aspecte aquest últim que haurà de ser objecte d'examen per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic.

14 El PTI estableix els requisits per a la delimitació i l'ordenació dels nuclis rurals, establint els criteris per a l'assignació a tal figura dels assentaments existents, definint el percentatge de consolidació per edificació que han d'aconseguir, la necessitat de conservació en l'ordenació de les seues respectives característiques tipològiques i la seua gestió mitjançant els sistemes que el planejament general estableixi o mitjançant la fórmula de constitució de comunitat de propietaris que ha d'impulsar, si escau, la formulació dels corresponents instruments d'ordenació i execució, i portar-la a terme.

15 El PTI recull en el seu plànol 3 la delimitació de zones LIC i ZEPA a incloure en la Xarxa Natura 2000 que es contenen en la proposta aprovada pel Consell de Govern de les Illes Balears en data 23.04.2004, a les quals resulta d'aplicació el règim jurídic de protecció recollit en els apartats 2, 3 i 4 de l'article 6 de la Directiva Hàbitats 92/43/CE i la resta de Directives de la CE i normativa bàsica estatal de transposició que resultin d'aplicació, tal com s'assenyala en Disposició addicional del pla.

16 Finalment, assenyalar que les delimitacions gràfiques de categories i zones que en la documentació gràfica del PTI es contenen hauran de ser objecte de delimitació precisa a major escala per les adaptacions del planejament general, corregint, si escau, els errors d'assignació que es detectin i referint-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny i el PTI haurà d'assenyalar les condicions específiques aplicables a les qualificacions de SRP-AANP derivades de l'existència de savinar i de SRC-F.

## **22 Ordenació de les àrees de desenvolupament urbà.**

1 El PTI estableix, en primer lloc i atenent a les característiques específiques dels assentaments existents en ambdues illes, els criteris bàsics d'aplicació per a la seua incorporació a l'ordenació, diferenciant els supòsits que estima convenient que aquesta incorporació s'efectuï per mitjà de la seua assignació a les àrees de desenvolupament urbà, per mitjà de la seua qualificació com a nucli rural en sòl rústic o mantenint la seua adscripció al sòl rústic general, aplicant els criteris de:

a. Mantenir la classificació com a sòl rústic, amb la qualificació que segons les seues característiques correspongui, per a aquells assentaments existents el





desenvolupament dels quals o la dotació de condicions mínimes d'urbanització dels quals no s'estimi convenient possibilitar.

b. Qualificar com a nucli rural els assentaments per als quals s'estimi pertinent mantenir les seues condicions bàsiques –permetent puntuals curullaments o desenvolupaments dels seus espais intersticials i les dotacions mínimes d'infraestructures que resultin necessàries– però mantenint les seues característiques específiques i diferenciadores.

c. Assignar a les àrees de desenvolupament urbà els assentaments per als quals s'estimi oportú facultar la seua completa transformació i urbanització conformement als estàndards i paràmetres de la urbanització tradicional.

2 El PTI defineix els terrenys que constituïran les àrees de desenvolupament urbà, aplicant el criteri general assenyalat pels òrgans responsables del pla del manteniment –excepte en casos clarament contradictoris amb criteris generals del pla, d'acord amb les administracions municipals implicades i de forma compatible amb la resta de criteris aplicats, que després s'especificaran– de la situació de la classificació del sòl que deriva de l'aplicació de les Directrius d'ordenació territorial, determinant per tant que:

2.1 Constituïran les àrees de desenvolupament urbà:

a. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general vigents com a sòl urbà, excepte els que resultin desclassificats per les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general.

b. Els terrenys que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general classifiquin com a sòl urbà per complir els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, la legislació urbanística de les Illes Balears i el PTI exigeixen per a l'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl.

c. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general vigents com a sòl urbanitzable que, després de l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial, mantenen aquesta classificació i compten amb Pla Parcial definitivament aprovat, excepte aquells per als quals el PTI preconitza la seua desclassificació i els que resultin, si escau, desclassificats per les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general.

2.2 Constituïran així mateix les àrees de desenvolupament urbà:

a. Els terrenys que –amb l'àmbit i les condicions d'ordenació que referent a això estableix– el PTI determina mantenen la seua classificació com a urbanitzables a l'empara del dispostat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i en la Disposició addicional 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

b. Els terrenys inclosos en l'àmbit del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera que el Pla Rector d'Usos i Gestió, d'acord amb els criteris i les condicions que l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data





11.03.2005 estableix, delimiti com a sòl urbà en aplicació de l'assenyalat en la Disposició transitòria 1 de la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera i en l'article 55 del Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals.

c. Els terrenys que els instruments de planejament general, ajustant-se als límits de creixement que el PTI estableix, determinin que mantenen la seua classificació com a sòl urbanitzable o resultin classificats com a tals.

3 Respecte de l'àmbit de les àrees de desenvolupament urbà, el PTI recull en la seua documentació gràfica:

3.1 Els terrenys que el planejament general vigent a la data de formulació del PTI classifica com a sòl urbà, estimant-se en relació amb aquesta delimitació que:

3.1.1 Com a conseqüència de:

a. L'obsolescència i falta d'ajustament a la normativa sobrevinguda dels instruments de planejament general que regeixen en la totalitat de termes municipals d'ambdues illes.

b. El plantejament efectuat en alguns d'aquests instruments de recollir els desenvolupaments existents mitjançant la via del sòl urbanitzable que, en no haver estat objecte d'ordenació mitjançant els instruments de desenvolupament sectorial, han resultat desclassificats per aplicació de les determinacions de les Directrius d'ordenació territorial

c. L'existència de desenvolupaments urbanístics executats al marge de les determinacions d'aquest planejament.

Existeixen així mateix terrenys que podrien arribar a reunir els requisits que, per a l'assignació de terrenys a la classe de sòl urbà, exigeix la legislació vigent i que, en aplicació de l'assenyalat per l'article 11.2 de les Directrius d'ordenació territorial, han de formar part de les Àrees de Desenvolupament Urbà.

3.1.2 En relació amb l'anterior, s'estima així mateix que el reconeixement de la concurrència de tals requisits excedeix clarament de les possibilitats del PTI, en necessitar la concreció de determinacions de l'ordenació detallada de tal classe de sòl que corresponen clarament a l'àmbit de competències del planejament general municipal.

3.1.3 En efecte, tals requisits, en aplicació del que disposen els articles 8 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions i 21 del Reglament de Planejament, poden resumir-se que:

a. Els terrenys estiguin consolidats per l'edificació segons l'ordenació que el pla estableixi.

b. Els terrenys estiguin dotats dels serveis bàsics, els quals hauran de tenir característiques adequades a les de l'edificació a la qual han de servir,



precisions ambdues que, així mateix, només pot definir l'ordenació detallada dels terrenys.

3.1.4 En ambdós casos, doncs, resulta necessària per a la comprovació del compliment dels requisits citats la prèvia definició de l'ordenació detallada dels terrenys assignats al sòl urbà, aspecte aquest que excedeix clarament de les facultats del PTI i, per tant, s'ha optat tal com s'estableix en la Norma 27.1.b, per remetre a les adaptacions del planejament general al PTI, que si estan plenament facultades per a la definició d'aquesta ordenació detallada, la definició dels terrenys als quals es refereix l'article 11.2 de les Directrius d'ordenació territorial.

3.1.5 Tal reconeixement comportarà necessàriament la modificació de la delimitació dels àmbits d'Àrea de Desenvolupament Urbà que es conté en la documentació gràfica del PTI, amb la consegüent substitució de les qualificacions de sòl rústic en l'actualitat assignades, substitució que es donarà així mateix en els àmbits de nou urbanitzable que defineixin les adaptacions al PTI, en els de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès i en els dels nuclis rurals que el planejament delimiti.

3.2 Els terrenys que el planejament general vigent classifica com a sòl urbanitzable, una vegada aplicades les determinacions de les Directrius d'ordenació territorial i concretades pel PTI les determinacions que deriven de les lleis 8/2003 i 10/2003.

3.2.1 En relació amb tals terrenys, el PTI recull en el plànol núm. 2, a títol informatiu i sense cap repercussió normativa, la classificació que tenen els terrenys segons el planejament actualment vigent i amb independència del seu grau d'execució en estimar-se que:

- a. La comprovació de l'efectiu compliment de la totalitat d'obligacions derivades del planejament, tant d'execució material com d'equidistribució de beneficis i càrregues, correspon plenament a l'administració municipal.
- b. La dita comprovació tindrà reflex en les classificacions de sòl que les adaptacions al PTI determinin i excediria, en qualsevol cas, de les facultats i possibilitats del PTI, sense que tal comprovació tengués, com abans s'ha assenyalat, cap repercussió normativa.

3.2.2 La relació de tals terrenys és la següent:

- a. Terme municipal d'Eivissa
  - Polígon 28 del SUP-RT. Pla Parcial aprovat
  - Polígons 7 i 8 del SUP-RT. Pla Parcial aprovat
  - Polígon 10 del SUP-RT. Pla Parcial aprovat
  - Sector 1 del SUP. Pla Parcial aprovat
  - Sector 4 del SUP. Pla Parcial aprovat





Sector 5 del SUP. Pla Parcial aprovat  
Sector 12. Pla Parcial amb aprovació inicial  
Polígon 16/Z3 Pla Parcial aprovat  
Polígon 32. Pla Parcial aprovat  
Sector 2 Industrial  
Sector 3 Industrial  
La totalitat del sòl no urbanitzable.

b. Terme municipal de Sant Josep

Sector 1.1 Cas Damians. Pla Parcial aprovat  
Sector 1.4 Can Burgos. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 1.6 Can Nebot. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 1.11 Can Burgos/Bellotera. Pla Parcial amb aprovació inicial  
Sector 1.14 Can Raspais. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 1.18 Can Bonafè. Pla Parcial amb aprovació inicial  
Sector 1.23 Platja d'en Bossa. Parcialment en aplicació lleis 8 i 10/2003. Pla Parcial aprovat  
Sector 2.2 sa Sal Rossa. Parcialment en aplicació lleis 8 i 10/2003. Pla Parcial aprovat  
Sector 1.24 Can Torrent. Pla Parcial amb aprovació inicial  
Sector 4.5 Cala Vedella. Parcialment per APT costa. Pla Parcial amb aprovació inicial  
Sector 4.13 Cala Molí. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 4.14 sa Plana de Mar. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 4.16 es Rasos. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats.  
Sectors 4.17 i 4.18. Sense Pla Parcial aprovat. Aplicació lleis 8 i 10/2003  
Sector 4.20 Portmany. Pla Parcial aprovat  
Sector 4.21 "Montecarlos". Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 4.22 Punta Grossa. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 4.23-4.24 Cala Corral. Parcialment per APT de costa. Pla Parcial aprovat  
Sector 4.33 Roques Dolentes. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 5.4 Punta Pedrera. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 5.5 Port des Torrent. Pla Parcial aprovat. Sense Projecte d'Urbanització  
Aplicació lleis 8 i 10/2003  
Sector 5.6 Port des Torrent 2. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats  
Sector 5.7 Sense Pla Parcial aprovat. Aplicació lleis 8 i 10/2003  
Sector 6.2 Industrial

c. Terme municipal de Sant Antoni

Sector 10 sa Talaia del SUP. No residencial  
Sector 14 ses Variades. Aplicació lleis 8 i 10/2003  
Sector 22 Res. ses Païsses del SUP. Pla Parcial aprovat  
Sector 23 Ind. ses Païsses. No residencial  
Sector 32 Ind. Montecristo. No residencial. Pla Parcial aprovat





Sector 6 es Pujolet del SUNP. Sense Pla Parcial aprovat  
 Sector 8 Can Coix Nord del SUNP. No residencial  
 Sector 9 Can Coix Sud del SUNP. No residencial  
 Sector 15 Vorera Nord del SUNP. Sense Pla Parcial  
 Sector 29 Res. San Rafael. Sense Pla Parcial  
 Sector 30 Rec. San Rafael. No residencial

d. Terme de Sant Joan

Els terrenys inclosos per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears en Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès, amb l'àmbit i les condicions que el PTI determina i que es corresponen totalment o parcialment amb el dels següents sectors:

Sector na Xemena. Pla Parcial aprovat. Sense Projecte d'Urbanització. En part per determinació de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Sector Benirràs. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovat.

Sector Allà Dins. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovat. En part per determinació del PTI.

e. Terme de Santa Eulària

Sector s'Olivera. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector Cas Capità. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector s'Argamassa. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector Cala Llenya. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector es Figueral. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector es Pouet Talamanca. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector Cap Martinet. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector Can Bassó. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector Puig d'en Celleres. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector Roca Llisa. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector Ca na Palava. Industrial

f. Terme de Formentera

Sector 6.1 es Pujols. Pla Parcial amb aprovació inicial. Parcialment per APT de costa

4 En el que específicament es refereix als terrenys per als quals el PTI determina que mantenen la seua classificació com a urbanitzable en aplicació del dispostat per les lleis 8/2003 i 10/2003, tals terrenys es concreten en els següents sectors:

a. Sector 14 del SUP del PGOU de Sant Antoni (8 ha aproximadament).

b. Sectors 1.23 (parcialment 10 ha aproximadament), 2.2 (parcialment 12 ha aproximadament), 4.17 (9.6 ha aproximadament), 4.18 (4.5 ha aproximadament), 5.5 (8 ha aproximadament) i 5.7 (18.3 ha aproximadament).







4.1 El manteniment de la seua classificació obeeix al seu ajustament a la totalitat de condicions que assenyalen aquestes lleis ja que, com a continuació es desenvoluparà, o bé està desenvolupada la seua urbanització en més d'un 50 %, o bé constitueixen enclavaments de discontinuïtat en zones costaneres que, a més de complir els requisits de superfície i condicions morfològiques exigits, constitueixen zones el desenvolupament de les quals es considera necessari per dotar de coherència els teixits.

4.2 Específicament:

a. L'àmbit incorporat dels sectors 1.23, 2.2, 4.17 i 4.18, la superfície total dels quals ascendeix a 36.1 ha aproximadament, correspon a terrenys amb desenvolupament urbanístic i/o edificatori pràcticament consolidat al 100 %, que donen continuïtat als teixits costaners i la classificació dels quals com a sòl rústic resultaria difícilment justificable, ajustant-se a més, com s'ha assenyalat, els sectors 4.17 i 4.18, conjuntament i per separat, als requisits que la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears estableix.

b. Els sectors 5.5 i 5.7 de Sant Josep i el sector 14 de Sant Antoni, la superfície total del qual ascendeix a 34.3 ha aproximadament, a més de complir els requisits que la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears estableix:

1 Es corresponen amb àmbits territorials respecte dels quals, atès el seu grau d'imbricació en els teixits urbans circumdants, s'ha estimat més convenient incorporar-los a l'ordenació consolidant unes característiques d'aquesta ordenació que garanteixen el manteniment d'un ampli percentatge de la seua superfície com importants peces dotacionals articuladores del teixit urbà, en comptes de mantenir-los amb una classificació de rústics les probabilitats de permanència temporal dels quals, per la pròpia dinàmica de desenvolupament dels sòls urbans confrontants, no resultaria en absolut garantida.

2 Conté trams de litoral que, per la seua escassa magnitud i/o pel seu emplaçament dins de zones litorals urbanísticament desenvolupades, difícilment poden incloure's en el concepte de trams de costa verge a què després es farà referència, garantint-se, en qualsevol cas i mitjançant la imposició de condicions específiques per a la seua ordenació, que la mateixa ordenació contemplarà com a ELP àmplies franges dels terrenys confrontants amb la ribera del mar.

5 El PTI no recull en la seua documentació gràfica els terrenys contemplats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable que varen resultar desclassificats per aplicació directa de les Directrius d'ordenació territorial.

5.1 Respecte d'ells, s'ha efectuat una revisió en profunditat de la situació administrativa de tots ells, aplicant, a l'efecte de concreció de l'assenyalat en la



Disposició addicional 12.4 de les Directrius d'ordenació territorial respecte de la desclassificació per ni inici de tramitació, els següents criteris:

- a. S'ha considerat iniciada la tramitació del planejament parcial si aquest ha tengut aprovació inicial.
- b. En els casos en què un planejament parcial ha vist denegada la seua aprovació definitiva i no ha tornat a recomençar-se la seua tramitació mitjançant nova aprovació inicial, s'ha considerat que no havien iniciat la tramitació, criteri que afecta els àmbits dels sectors 1.21 (Denegat CIU 19.12.95), 4.6 (Denegat CIU 22.04.96), 4.11 (Denegat CIU 18.12.98) i 6.1 (Denegat CIU 24.01.01) de Sant Josep i al sector del Puig de sa Vinya (Denegat CIU 03.12.92) a Santa Eulària.

5.2 Aquests terrenys es concreten en els següents sectors:

a. Terme municipal d'Eivissa:

- Sector 6. No tramitació
- Sector 7 ses Feixes. APT costa
- Sector 8 Talamanca. No tramitació/APT costa
- Sector 9 Platja d'en Bossa. No tramitació
- Sector 10. Platja d'en Bossa. No tramitació
- Sector 11. Botafoc. No tramitació/APT costa

b. Terme municipal de Sant Josep:

- Sector 1.9 Can Pep Mariano. No tramitació
- Sector 1.15 Can Pere Antoni. No tramitació
- Sector 1.16 Sant Jordi. No tramitació
- Sector 1.17 s'Hort Palerm. No tramitació
- Sector 1.21 Platja d'en Bossa. No tramitació en haver estat denegat per la CIU (19.12.95)
- Sector 1.23 Platja d'en Bossa. Parcialment en aplicació lleis 8/2003 i 10/2003
- Sector 2.2 Platja d'en Bossa. Parcialment en aplicació lleis 8/2003 i 10/2003
- Sectors 2.1 i 2.3 sa Sal Rossa. APT costa
- Sectors 3.1 i 3.2 es Codolar. APT costa
- Sector 3.3 Coll Jondal. No tramitació/Aïllat
- Sector 3.5 Cala Jondal. No Projecte d'Urbanització. Aïllat
- Sector 3.7 Torrent Fondo. No tramitació
- Sector 3.8 Cap Negret. APT costa
- Sector 3.9.1 Cala Cubells. Aïllat
- Sector 4.1 Cala d'Hort. No tramitació
- Sector 4.3 Cala Carbó 1. No tramitació/APT costa
- Sector 4.4 Cala Carbó 2. No tramitació
- Sector 4.5 Cala Vedella. Parcialment en la seua gairebé totalitat per APT costa
- Sector 4.6 Punta Llosa. No tramitació en haver estat denegat per la CIU (22.04.96)





Sectors 4.7 i 4.8 Caló d'en Reial. No tramitació/APT costa  
 Sector 4.10 Canal des Forn. Aïllat  
 Sector 4.11 "El Paraíso". No tramitació a en haver estat denegat per la CIU (18.12.98)  
 Sector 4.19 s'Olivar. No tramitació  
 Sector 4.23-4.24 Cala Corral. Parcialment per APT costa  
 Sector 4.25 Cala Llentia. APT costa  
 Sector 4.27. Aïllat  
 Sector 4.28 Roques Males 1. No tramitació  
 Sector 4.35 Cala Bassa O. No tramitació  
 Sector 4.36 Cala Bassa. Aïllat  
 Sector 6.1 Can Rafaleta. No tramitació en haver estat denegat per la CIU (24.01.2001)

c. Terme municipal de Sant Antoni:

Sector 1 del SUP. Cala Salada. No tramitació/APT costa  
 Sector 2 del SUP. Punta Galera. APT costa  
 Sector 4 del SUP. Cap Negret. No tramitació/APT costa  
 Sector 7 del SUP. Cala Gració. No tramitació/APT costa  
 Sector 11 del SUP. Cap Blanc. APT costa  
 Sector 12 del SUP. sa Talaia. No tramitació  
 Sector 13 del SUP. sa Capella. No tramitació  
 Sector 16 del SUP. Vorera Sud. No tramitació  
 Sector 17 del SUP. Ca n'Obrador. No tramitació  
 Sector 18 del SUP. Can Nicolau. No tramitació  
 Sector 19 del SUP. sa Serra. No tramitació  
 Sector 28 del SUP. Sant Rafel. No tramitació  
 Sector 20 del SUNP. Benimussa. Nucli aïllat  
 Sector 24 del SUNP. Can Tomàs. Nucli aïllat  
 Sector 25 del SUNP. es Pujolet. Nucli aïllat  
 Sector 26 del SUNP. s'Olivera. Nucli aïllat  
 Sector 31 del SUNP. "Montecristo". Nucli aïllat

d. Terme municipal de Sant Joan

Resulten desclassificats per manca de Pla Parcial la totalitat dels terrenys classificats com a urbanitzables amb excepció dels que constitueixen Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès.

e. Terme municipal de Santa Eulària

Resulten desclassificats per manca de Pla Parcial la totalitat de terrenys classificats com a urbanitzables amb excepció dels sectors que sí ho tenen i compten, a més, amb Projecte d'Urbanització: s'Olivera, Cas Capità, s'Argamassa, Cala Llenya, es Figueral, Sòl d'en Serrà, es Pouet Talamanca, Cap Martinet, Can Bassó, Puig d'en Celleres, Cales del Sud, Roca Llisa i Ca na Palava.





f. Terme municipal de Formentera

Sector 6.1 es Pujols. En una petita part per APT

Sector 6.2 es Pujols. No tramitació

Sector 6.3 Ca Marí. APT/No tramitació

5.3 Els terrenys a què aquest apartat es refereix:

a. Només podran resultar classificats totalment o parcialment com a sòl urbà per les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general si, a més de reunir els requisits exigits per a l'assignació a tal classificació, justifiquen adequadament que ja els tenien a la data d'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial.

b. Només podran resultar classificats com a sòl urbanitzable per les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general si, a més d'adequar-se a les limitacions de creixement que el PTI determina, se situen en terrenys que no resulten classificats com a sòl rústic protegit.

6 El PTI tampoc recull en la seua documentació gràfica els terrenys contemplats pel planejament vigent com a sòl urbanitzable que la seua desclassificació preconitza:

6.1 La seua desclassificació obeeix a l'aplicació de l'objectiu general expressat en el punt 18.2 de la Memòria d'evitar la urbanització de més trams de costa verge, que s'ha aplicat tenint en compte els criteris addicionals que:

a. Bé per la magnitud de la superfície dels terrenys afectats, bé per la seua confrontació amb zones costaneres de rústic protegit, de la seua desclassificació pugui derivar-se la consecució de trams significatius de costa verge.

b. El grau d'execució del planejament o de compliment dels deures urbanístics no suposi un cost indemnitzatori per alteració del planejament la generalització del qual podria resultar inassumible.

c. Existeixi voluntat municipal de, en aplicació de l'anterior, no permetre el desenvolupament de tals àmbits d'urbanitzable.

6.2 Tals terrenys es concreten en la totalitat de l'àmbit dels sectors de Sòl d'en Serrà i Cales del Sud en el terme municipal de Santa Eulària i parcialment en l'àmbit del sector d'Allà Dins en el terme municipal de Sant Joan, en concórrer-hi les següents circumstàncies:

a. La seua magnitud superficial i circumstàncies d'emplaçament: Sòl d'en Serrà (17 ha aproximadament confrontants amb l'Àrea Natural d'Especial Interès Ib.2); Cales del Sud (47.50 ha aproximadament confrontants amb SRP) i la part desclassificada d'Allà Dins (24 ha aproximadament confrontants amb es Amunts) s'ajustarien a l'assenyalat en l'apartat 6.1.a.

b. En els 3 sectors hi ha molt escàs o nul desenvolupament de l'execució i s'hi ha produït incompliment de terminis.





c. Durant el tràmit de participació s'ha manifestat la voluntat municipal de no permetre el seu desenvolupament urbanístic.

7 El PTI ordena les àrees de desenvolupament urbà definint:

7.1 Els criteris per a la delimitació del sòl urbà, amb concreció dels requisits legals i reglamentaris exigits per a tal classificació, assenyalant:

7.1.1 A l'efecte de l'aplicació del criteri de dotació per serveis que:

- a. No podrà considerar-se que constitueixen infraestructures de serveis els sistemes generals de connexió entre xarxes locals o amb els centres de servei generals de la infraestructura de què es tracti.
- b. Quan l'accés rodat estigui constituït pel sistema general viari de connexió entre nuclis, només podran delimitar-se com a sòl urbà àmbits el perímetre dels quals resulti contigu en més d'1/3 de la seua longitud amb sòl urbà ja classificat en virtut de criteri o condició distinta.

7.1.2 A l'efecte de l'aplicació del criteri de consolidació per l'edificació:

- a. Les regles per a la delimitació dels àmbits per a còmput d'aquesta consolidació.
- b. Que el grau de consolidació serà calculat computant com a consolidada la superfície dels terrenys ocupats per edificació que s'ajusti a l'ordenació proposada.
- c. Que en l'ordenació de l'àmbit global, es mantendran les característiques de l'àrea de referència.

7.1.3 Que, en qualsevol dels dos casos:

- a. Els terrenys hauran de formar part i estar integrats en la malla urbana.
- b. Els sistemes generals seran límits que, amb caràcter general, la delimitació no podrà sobrepassar.

7.2 Els criteris de verificació dels requisits necessaris per a l'adscripció dels terrenys classificats com a sòl urbà a la categoria de consolidat per la urbanització i l'adscripció de la resta a la categoria de no consolidat per la urbanització, concretant els legalment establerts i assenyalant que:

7.2.1 Es consideraran amb urbanització consolidada els terrenys:

- a. Que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar servei adequat i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.
- b. Que no resulti precis efectuar operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues.



7.2.2 Es consideraran sense urbanització consolidada la resta de terrenys, amb independència del seu grau de consolidació per l'edificació, la totalitat dels quals hauran de ser inclosos en àmbits de gestió per a execució d'actuacions sistemàtiques d'urbanització.

7.3 Els criteris d'aplicació per a l'autorització dels actes d'edificació en ambdues categories de sòl urbà, determinant les característiques exigibles a les infraestructures i serveis i regulant específicament la possibilitat d'implantació de sistemes individuals d'evacuació d'aigües residuals.

7.4 Els criteris generals per a l'ordenació dels terrenys assignats a la classe de sòl urbà, establint les previsions tipològiques oportunes i definint específicament les condicions d'ordenació dels sòls per a ús industrial i de serveis, assenyalant que:

a. L'ordenació haurà de respectar les característiques físiques dels terrenys i les del teixit preexistent, això últim excepte en els àmbits subjectes a reforma en què resulti precisa la intensificació o el canvi dels usos globals actuals, assenyalant els requisits específics d'aplicació.

b. En el que respecta específicament a les zones de sòl urbà corresponents a les zones turístiques definides pel Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística la seua ordenació s'ajustarà a l'assenyalat en aquest Pla Director Sectorial i als criteris que sobre el mateix fixa el PTI.

c. L'ordenació de les àrees de sòl urbà destinat a ús industrial i de serveis haurà d'establir-se guardant relació amb el teixit urbà que s'insereixen, procurant la disposició d'espais de transició, determinant les característiques estètiques de les edificacions i definint el tractament dels espais de bord.

7.5 Les condicions per a l'ordenació del sòl urbanitzable amb Pla Parcial aprovat:

7.5.1 Regulant amb caràcter general la seua adaptació als criteris del PTI respecte de les àrees de desenvolupament urbà i incloent-hi regulació específica dels inclosos en zona turística de les definides pel Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística.

7.5.2 Establint la regulació, per referència a la definida per al sòl urbà, de l'autorització dels actes d'edificació en aquest sòl.

7.6 En relació amb les condicions d'ordenació dels terrenys classificats com a sòl urbà o com a sòl urbanitzable o apte per urbanitzar amb Pla Parcial definitivament aprovat a què els dos apartats anteriors es refereixen, el PTI determina que la seua aplicació per les adaptacions del planejament general ha de modular-se en funció de les característiques reals dels teixits delimitats o del grau de consolidació de drets.





7.7 En relació específicament amb els terrenys per als quals el PTI estableix condicions específiques de l'ordenació, als quals es farà esment en extens més endavant, la modulació citada s'ha efectuat –seguint el criteri assenyalat pels òrgans rectors del PTI d'evitar determinacions de les quals pogués derivar l'existència de responsabilitat patrimonial de l'administració per alteració de les determinacions del planejament– d'acord amb el grau d'ajustament a terminis, compliment d'obligacions i adquisició de drets que concorrin en els terrenys, aplicant-se bàsicament que:

a. Quan l'ajustament a terminis i el grau de compliment d'obligacions i adquisició de drets és ple, el reajustament de les condicions de l'ordenació no afecta, en principi, les condicions generals de l'ordenació i els aprofitaments atribuïts, però pot imposar condicions addicionals volumètriques, estètiques o de tractament dels espais lliures de parcel·la encaminades a aconseguir un cert ajustament de les condicions de l'ordenació als criteris generals del PTI.

b. Quan les circumstàncies assenyalades en l'apartat anterior concorren en terrenys situats en emplaçaments especialment sensibles, després de l'acord amb els promotors i tal com en l'apartat dedicat a l'Annex 1 s'assenyalarà, s'han definit reajustaments de l'ordenació per a adequació a criteris generals del PTI que suposen alteració dels aprofitaments assignats pel planejament vigent.

c. Quan no concorren les circumstàncies que s'assenyalen en l'apartat a, s'ha estimat que el reajustament de les condicions de l'ordenació pot afectar les condicions generals de l'ordenació i els aprofitaments atribuïts, remetent-se tal reajustament a les adaptacions del planejament general al PTI.

7.8 Les condicions per a l'ordenació homogènia de les àrees de desenvolupament urbà que incloguin terrenys confrontants pertanyents a termes municipals distints per referència a les quals respecte de les Àrees de Reconversió Territorial de les Àrees Intermunicipals defineixin els corresponents instruments de la reconversió, assenyalant com criteris per a la seua formulació:

a. L'ordenació conformement a similars tipologies i intensitats d'ús establertes sobre la base de la qual resulti majoritària en l'àrea.

b. La previsió de zones de transició en cas d'ordenacions consolidades discordants.

c. L'establiment dels usos i activitats incompatibles.

d. La necessitat de continuïtat del traçat del viari i les alineacions i dels espais lliures i zones enjardinades.

e. L'ordenació dels equipaments, especialment en els terrenys confrontants amb el terme municipal d'Eivissa i en compliment de l'assenyalat en l'article 50 de les Directrius d'ordenació territorial, buscant la seua optimització funcional amb independència del terme municipal en què se situïn.



8 El PTI regula el creixement de les àrees de desenvolupament urbà, de manera uniforme per a la totalitat de municipis d'ambdues illes en estimar-se que:

- a. El municipi de Sant Joan de Labritja és l'únic que incorreria clarament en un supòsit de necessitat de dinamització econòmica i correcció de desequilibri territorial dels contemplats en l'article 34 de les Directrius d'ordenació territorial, però l'aplicació del percentatge major del 10 % de sòl urbanitzable que l'article 5.3 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears faculta, resultaria contradictori amb els criteris generals de manteniment i conservació definits per a l'ordenació de la zona des Amunts.
- b. No s'han detectat en l'àmbit global de la resta de municipis de les illes diferències significatives en el que a disponibilitat i necessitat de sòl es refereix, i es presenta una situació homogènia referent a això.
- c. En qualsevol cas no sembla que, llevat de casos puntuals, l'ordenació mitjançant la classificació de sòl urbanitzable residencial resulti solució idònia per a un territori en el qual, de cara a la conservació de les seues característiques diferenciadores, sembla més oportuna la consolidació dels sòls urbans existents amb les seues característiques específiques i la integració a l'ordenació dels assentaments dispersos mitjançant el seu tractament com a nucli rural.

9 El PTI estableix, doncs, un percentatge homogeni de limitació del creixement, el 10 % de la superfície conjunta del sòl classificat com a urbà o urbanitzable o apte per a la urbanització amb Pla Parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial i que no hagi resultat desclassificat per elles, assenyalant a més que:

- a. A l'efecte del còmput del creixement computaran les superfícies de la totalitat de sòls urbanitzables que les adaptacions al PTI mantinguin o classifiquin i que no comptin amb Pla Parcial definitivament aprovat a l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial.
- b. A l'efecte d'aquest còmput no computaran les superfícies destinades a grans equipaments que formin part dels sectors, entenent-se per tals les que suposin el 50 % o més de la seua superfície bruta, mentre mantinguin aquesta qualificació.
- c. En els casos en què el planejament general vigent contengui previsions de creixement superiors al màxim assenyalat, la seua adaptació al PTI haurà de desclassificar els terrenys necessaris per adaptar-s'hi.

10 El PTI defineix els criteris d'aplicació per a la ubicació i l'ordenació, si escau, dels creixements residencials, turístics i mixts, assenyalant:

10.1 Que aquests creixements hauran de situar-se:

- a. Tenint contacte amb àrea de transició AT d'àrea de desenvolupament urbà destinades a tal ús





- b. Preferentment, buscant la compleció de les zones intersticials entre teixits existents enfront de la seua ampliació cap a l'exterior
- b. De manera que existeixi interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris amb els de l'àrea o àrees de desenvolupament que s'agrega.
- c. Sense que la totalitat d'espais intermedis situats entre aquesta àrea o àrees i el nou sector i de la magnitud superficial suficient per assegurar la continuïtat dels teixits, estiguin classificats com a sòl rústic.
- d. Procurant situar-se, si escau, a un sol costat de la xarxa viària bàsica.

10.2 Que la seua ordenació procurarà la consecució de teixits coherents i integrats amb l'entorn i evitant l'afecció negativa a la perspectiva dels conjunts urbans existents.

10.3 Que, en tot cas, la ubicació i l'ordenació dels nous sòls s'efectuarà tenint en compte:

- a. Les condicions d'implantació del nucli existent respecte de l'entorn.
- b. Les condicions topogràfiques dels terrenys d'aquest entorn.
- c. La protecció de les visuals.
- d. Les tendències naturals de creixement dels nuclis.

10.4 Que a les zones turístiques no podran preveure's desenvolupaments exteriors al seu àmbit excepte per portar a terme actuacions d'intercanvi d'aprofitament o reconversió de les contemplades en el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística o actuacions de reconversió territorial.

10.5 Que l'ordenació urbanística dels nous sectors de sòl urbanitzable que el planejament general determini haurà de respectar, amb caràcter general, els següents paràmetres màxims:

- a. La densitat màxima de cada sector adscrit a zona turística serà igual o inferior a 60 habitants/hectàrea, i la densitat mitjana dels urbanitzables previstos en cada terme municipal no podrà superar els 100 habitants/hectàrea.
- b. Les altures màximes permeses seran les predominants en l'àrea de desenvolupament urbà que s'agreguin i no podran superar en el cas de les zones turístiques les 3 plantes.

10.6 Amb la modificació legal prèvia que ho permeti, l'obligatòria reserva, en els creixements annexos a les àrees de desenvolupament urbà de caràcter residencial i tipologia intensiva, i a les de tipologia extensiva que el planejament general determini, d'un 15 % de la superfície neta de sòl residencial per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecta a qualsevol altre règim de protecció pública, determinant-se que aquesta reserva haurà de fer-se de forma que es garanteixi la màxima cohesió i integració socials.

11 El PTI determina així mateix els criteris d'aplicació per a la ubicació dels nous creixements per a sòl industrial i de serveis, assenyalant:





11.1 Que, amb caràcter general, els nous sòls urbanitzables destinats a l'ús industrial o de serveis a situar en els termes municipals d'Eivissa, Sant Antoni, Sant Josep, Santa Eulària i Formentera hauran de disposar-se:

- a. Tenint contacte amb àrea de transició SRC-AT dels polígons i assentaments industrials preexistents
- b. Preferentment, buscant la compleció de les zones intersticials entre teixits existents davant de la seua ampliació cap a l'exterior
- c. De manera que existeixi interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris amb els del polígon o assentament que s'agrega
- d. Sense que la totalitat d'espais intermedis situats entre aquests polígons o assentaments i el nou sector i de la magnitud superficial suficient per assegurar la continuïtat dels teixits estiguin classificats com a sòl rústic
- e. Procurant situar-se, si escau, a un sol costat de la xarxa viària bàsica; disposant-se respecte d'ella de manera que es minimitzi el seu impacte visual; preveient preferentment un únic accés des d'ella i definint masses vegetals de separació de la magnitud suficient per garantir la seua desvinculació espacial i perceptiva.

11.2 Que no obstant l'anterior, en el terme municipal de Sant Joan i, excepcionalment i en cas d'actuacions públiques de relocalització en la resta de termes, es permetran petits polígons de serveis envoltats d'espais lliures per minimitzar el seu impacte territorial.

11.3 La previsió de reserves de sòl públic per a relocalització de les activitats situades en zones d'ús residencial i difícilment compatibles amb ell i de les existents en sòl rústic, prohibint-se la possibilitat de canvi d'ús d'aquestes últimes a ús prohibit pel PTI.

12 Finalment, el PTI estableix els requisits específics d'aplicació als sectors que mantenen la seua classificació en aplicació del disposat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i en la Disposició addicional 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, tal com s'exposa en l'apartat dedicat a l'Annex 1.

## **23 Ordenació des Amunts d'Eivissa**

1 El PTI recull en la seua Documentació Gràfica la delimitació de la zona des Amunts d'Eivissa tal com resulta definida per l'Annex I de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i incloent-hi, per tant:

- a. Les Àrees Naturals d'Especial Interès: B1 de Cala Salada al Port de Sant Miquel, B2 Serra de Sant Mateu d'Albarca, B3 Del Port de Sant Miquel de





Balansat a Xarraca, B4 de Xarraca a Sant Vicent de la Cala, B5 Punta Grossa i B6 Serra Grossa de Sant Joan.

- b. Les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic intermèdies i limítrofes.
- c. Les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès corresponents als nuclis de Santa Agnès de Corona, Sant Mateu d'Albarca, na Xemena, Port de Sant Miquel, Benirràs, Portinatx, Sant Joan de Labritja, Allà Dins i Sant Vicent de sa Cala, facultant-se el reconeixement com a tal, conformement als criteris i condicions que l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 11.03.2005 estableix, del nucli d'"Isla Blanca".

2 Són criteris generals del PTI respecte de l'ordenació de la zona des Amunts – que haurà d'establir-se mitjançant Pla Especial redactat pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera i pels corresponents instruments de planejament general en tots aquells aspectes que no derivin al citat Pla Especial– els següents:

- a. Manteniment general de les característiques del paisatge natural i urbà que fan de la zona la millor conservada de l'illa, potenciant la seua singularitat per caracteritzar-la com a zona diferenciada.
- b. Millora de l'accessibilitat dels nuclis.
- c. Millora de la imatge i les característiques del mitjà urbà dels nuclis així com de les seues dotacions d'infraestructures i serveis, estudiant la possible implantació d'instal·lacions depuradores d'aigua de mar independents en els nuclis turístics.
- d. Instrumentació de mesures que permetin l'aportació d'aigua de reg per a l'agricultura en quantitat i qualitat suficient, mitjançant instal·lació de depuració terciària a les estacions depuradores d'aigües residuals.
- e. Foment de la instal·lació de sistemes actuals de reg.
- f. Foment de la dotació al món rural d'infraestructura de proveïment elèctric convencional o alternatiu.
- g. Delimitació de les zones de Portinatx, Port de Sant Miquel i Cala de Sant Vicent com les úniques aptes per a oferta turística convencional, i possibilitant-la en el nucli de Benirràs únicament en el cas d'oferta d'alta qualitat.
- h. Manteniment en els paràmetres actuals, de la capacitat de la planta turística convencional de la zona, no admetent-se la creació de noves places turístiques en el terme municipal de Sant Joan, llevat en el cas de l'oferta d'alta qualitat.
- i. Foment de la revaloració d'aquesta planta, prevalent la millora en la qualitat de les instal·lacions i els serveis i formulant polítiques que disminueixin l'alt grau d'estacionalitat.
- j. Foment de la participació del sector agrari en el sector turístic mitjançant les modalitats del turisme rural i l'agroturisme i la permissió de l'ús d'habitatge vacacional annexa a edificacions rurals existents.
- k. Potenciació de les activitats de senderisme, mountain bike i rutes a cavall, fomentant l'adaptació dels establiments a aquestes especialitats i millorant les característiques de la xarxa viària rural.
- l. Possibilitar la instal·lació de camps de golf de característiques adequades a les pròpies de la zona.



m. Instrumentació, en tot cas, de mesures de compensació i d'altra índole que permetin la participació de la zona en les rendes derivades del turisme.

3 El PTI determina:

3.1 Les mesures relatives al patrimoni de la zona de conformitat amb el regulat en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric, determinant formen part dels elements catalogats de la zona:

- a. Els declarats Béns d'Interès Cultural.
- b. Els inclosos en els catàlegs municipals existents.
- c. Transitòriament, mentre no resultin aprovats els instruments abans citats, els elements inclosos en l'Inventari de Cases Pageses de la Conselleria de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

3.2 Que resulta d'aplicació en la zona el règim general d'usos del sòl rústic de les distintes categories de sòl rústic en ella incloses, amb les limitacions addicionals que es deriven de l'assenyalat per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

4 A l'efecte de la definició de l'àmbit de les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès, determina els àmbits màxims que podran ser considerat com a tals pels instruments de planejament general de Sant Antoni de Portmany i Sant Joan de Labritja, facultant aquest últim per al reconeixement com a tal, conformement als criteris i les condicions que l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 11.03.2005 estableix, del nucli d'"Isla Blanca", i defineix, en el cas de les zones turístiques de Port de Sant Miquel, Portinatx i Sant Vicent de sa Cala, l'àmbit màxim a què podran arribar a aquestes zones a l'efecte de la ubicació dels creixements que l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears faculta.

5 En relació amb l'ordenació dels assentaments existents, el PTI faculta la possibilitat d'ordenació dels nuclis tradicionals no desenvolupats com a nuclis rurals, garantint el manteniment de les seues característiques específiques sense que això resulti obstacle per a la implantació dels usos terciaris que potenciïn el seu caràcter de centres de vida social de l'entorn i contempla la integració a l'ordenació dels establiments turístics aïllats d'oferta turística tradicional sense alteració de la classificació rústica dels terrenys.

6 El PTI estableix les condicions generals per a l'ordenació de tots els tipus d'assentament de la zona, assenyalant les mesures d'aplicació transitòria fins a l'adaptació dels corresponents instruments municipals i determinant, quant als possibles creixements que:

6.1 Hauran d'ajustar-se a les limitacions establertes per l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees





d'especial protecció de les Illes Balears i als que el mateix PTI estableix i, per tant:

- a. Tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic dels nuclis o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques necessàries per ells.
- b. Emplaçar-se confrontant amb el nucli existent, desenvolupant-se de forma integrada i contigua a ell i de forma que hi hagi interconnexió dels sistemes viaris.
- c. Tenir una superfície inferior al 10 % de la del nucli que completen.
- d. No situar-se en APR mentre no desaparegui la seua situació de risc, segons determini l'administració competent en la matèria.
- e. No situar-se en zones on existeixi massa boscosa, amb pendents pronunciats o que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.
- f. En el cas dels nuclis turístics de Port de Sant Miquel, Portinatx i Sant Vicent de sa Cala, situar-se dins dels límits de la zona del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística que el PTI defineix.

6.2 La seua ordenació haurà d'establir-se:

- a. De forma adequada a les condicions d'implantació del nucli urbà preexistent.
- b. Tenint en compte les condicions topogràfiques de la zona en què se situïn.
- c. Respectant les principals visuals des de l'entorn i les vies d'accés a l'assentament.
- d. Seguint les tendències naturals del seu creixement.

## **24 Ordenació dels sistemes d'infraestructures**

1 El PTI contempla els següents sistemes d'infraestructures de caràcter supramunicipal:

- a. Infraestructures portuàries i instal·lacions marítimes
- b. Ports esportius i instal·lacions nàutiques
- c. Infraestructures aeroportuàries
- d. Infraestructura viària
- e. Infraestructura del transport terrestre
- f. Infraestructura de proveïment energètic
- g. Infraestructura de telecomunicacions
- h. Infraestructura de proveïment d'aigua i sanejament
- i. Infraestructura per a la gestió de residus urbans
- j. Infraestructura per a la gestió d'altres residus

2 Amb caràcter general, el PTI estableix les determinacions relatives a aquests sistemes d'infraestructures:

- a. Assumint l'ordenació establerta pels instruments d'ordenació sectorial corresponents.





- b. Determinant els criteris territorials d'aplicació per a la formulació dels instruments d'ordenació sectorial encara no vigents o per a la modificació d'alguns dels ja aprovats.
- c. Determinant les regles transitòries d'aplicació fins a l'aprovació de la corresponent ordenació sectorial.
- d. Definint altres tipus d'actuacions d'interès per als distints termes municipals afectats.

3 Pel que fa al sistema d'infraestructures portuàries i instal·lacions marítimes, el PTI:

a. Respecte del port de la Savina, assumeix l'ordenació definida en el Pla d'Utilització dels Espais Portuaris aprovat mitjançant OM de 27.10.2003, assenyalant-se els criteris territorials d'aplicació en cas de la seua modificació que es relacionen amb la millora de la seua organització funcional sempre que s'efectuï d'acord amb les limitacions que es deriven de la seua inclusió en el Parc Natural de ses Salines.

b. Determina els criteris que estima d'aplicació a la formulació dels Plans d'utilització dels espais portuaris dels ports d'Eivissa i Sant Antoni i que es relacionen fonamentalment amb la seua organització funcional, grau d'inserció en el teixit urbà i millora de la seua connexió amb la infraestructura viària bàsica de l'illa.

c. Estableix la ubicació de les instal·lacions relacionades amb l'establiment de la segona via a Formentera, que permeti en situacions d'emergència la comunicació entre ambdues illes en qualsevol situació meteorològica.

4 Pel que pertoca al sistema d'infraestructura de ports esportius i instal·lacions nàutiques, el PTI:

a. Defineix els criteris generals per a la seua planificació en el corresponent Pla Director Sectorial.

b. Estableix les condicions transitòries d'aplicació fins a la seua aprovació, definint les zones del litoral en què resulta possible la implantació d'aquest tipus d'instal·lacions, que, amb caràcter general restringeix les possibilitats que es contemplaven en l'antic Pla Director Sectorial i coincideixen amb zones ja urbanísticament desenvolupades.

5 El PTI defineix els criteris d'aplicació en relació amb el sistema d'infraestructures aeroportuàries:





- a. Assumint l'ordenació establerta en el vigent Pla Director de l'Aeroport d'Eivissa aprovat per Ordre Ministerial de 31.07.2001 i establint, de cara a la seua possible revisió, una sèrie de criteris relacionats amb el seu ajustament a la normativa mediambiental aplicable i a les condicions dels usos establerts en l'entorn dels terrenys en què s'assenta.
- b. Definint els emplaçaments i les característiques dels heliports de Formentera i prescrivint la millora del seu grau d'operativitat.

6 En relació amb el sistema de la infraestructura viària, el PTI:

6.1 Estableix els criteris d'aplicació a la seua planificació, execució i manteniment:

- a. Prioritzant les actuacions en traçats actuals enfront de nous traçats i la seguretat viària davant de l'increment de la velocitat; contemplant les actuacions segons els diferents tipus de trànsit; impulsant la integració paisatgística de la xarxa; millorant l'accessibilitat i corregint els problemes plantejats per les travessies urbanes.
- b. Obligant a la restauració paisatgística de l'entorn; solucionant la falta o la insuficiència de vorals; resolent els problemes de drenatge i fomentant la construcció de canalitzacions subterrànies de serveis públics annexes a la xarxa viària.

6.2 Incorpora com a actuacions bàsiques a l'illa d'Eivissa:

- a. Les contingudes en el Pla Director Sectorial de Carreteres de la CAIB aprovat pel Decret 87/98, de 16 d'octubre, consistents en el desdoblament de la segona via de ronda d'Eivissa i la ronda Nord de Sant Antoni.
- b. Les necessàries per millorar la connectivitat entre les tres àrees funcionals bàsiques de l'illa i d'aquestes àrees amb l'aeroport, definint desdoblaments quan la intensitat mitjana diària ho exigeixi: Millora de la connexió entre les vies de ronda d'Eivissa i l'aeroport; millora de la connexió entre Eivissa i Sant Antoni de Portmany i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa; millora de la connexió entre Eivissa i Santa Eulària i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa.
- c. Les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de pas en els nuclis capçalera de les àrees funcionals bàsiques de l'illa mitjançant les rondes de Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu.



d. Les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de pas en els nuclis secundaris de Jesús i Sant Josep de sa Talaia.

e. Les actuacions encaminades al condicionament de les vies PM.803, PMV.812-1, PMV.812-2, PM.804, PMV.810-1, C.733 i PM.810.

f. El condicionament i el tractament unitari de la via de comunicació al llarg dels desenvolupaments turístics de la costa oest de l'illa d'Eivissa incloent solució alternativa al tram de la platja de cala Vedella i al de Caló d'en Reial.

6.3 Determina que són actuacions bàsiques a l'illa de Formentera les encaminades a adequar les característiques de les carreteres de la Savina a la Mola; de Sant Francesc as Cap; de la Savina as Pujols i la de Punta Prima, als diversos tipus de trànsit que suporten.

6.4 A més de les anteriors contempla les actuacions puntuals encaminades a la solució dels accessos a la pedrera de Cas Capità des de la carretera d'Eivissa a Sant Antoni, evitant el trànsit de pas per les zones consolidades i, pel que fa a l'illa de Formentera:

a. La previsió de rondes urbanes amb espais annexos d'aparcament o vies de sentit únic per a l'eliminació del trànsit de pas en els nuclis de Sant Francesc, Sant Ferran, el Pilar de la Mola i es Pujols.

c. La connexió per a trànsit no rodat entre els nuclis des Pujols, sa Roqueta i la Savina i d'aquests nuclis amb la zona de ses Illetes.

6.5 En compliment del determinat per l'article 22 de les Directrius d'Ordenació Territorial, el PTI incorpora com a recorreguts d'interès paisatgístic i cultural els inclosos en la Xarxa de ciclorutes formulada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera i els distints ajuntaments de les illes, així com els que en el futur s'hi incorporin.

6.6 Finalment el PTI determina:

a. L'obligatorietat d'incorporació a la totalitat d'instruments de planejament general del catàleg de camins rurals del terme i incorporació, amb definició de condicions d'integració, de les rutes a què es refereix l'apartat anterior.

b. L'avaluació de les necessitats per a aparcament de flotes de vehicles o vinculades a discoteques amb previsió de dotacions referent a això.



7 En relació amb el sistema d'infraestructures de transport, el PTI incorpora els criteris aplicats per a la formulació del Pla Director Sectorial de Transports inicialment aprovat:

7.1 Establint el seu obligat ajustament als criteris que referent a això fixa l'article 61 de les Directrius d'ordenació territorial en relació amb:

- a. La reducció de la mobilitat.
- b. La potenciació del transport col·lectiu i de l'intercanvi modal.

7.2 Determinant l'obligació de contemplar la totalitat de maneres i relacions de transport i assumir el contingut de l'ordenació sectorial vigent.

7.3 Establint com a objectius estratègics generals:

- a. L'increment dels viatges mecanitzats realitzats en transport col·lectiu
- b. La interconnexió entre els serveis marítims ràpids i als mitjans terrestres
- c. L'abaratiment del transport marítim i aeri
- d. La plena consolidació del sistema integrat insular i interinsular de transports públics de les Illes Balears

7.4 Assenyalant com a objectius concrets:

- a. La garantia de la mobilitat individual al major nombre possible de persones i en condicions d'equitat social.
- b. La millora de la cobertura espacial del transport col·lectiu.
- c. L'augment, la millora i l'extensió de l'accessibilitat a tots els municipis de les Illes Balears.
- d. L'adaptació del sistema a l'estacionalitat de la demanda.
- e. La prioritització de la qualitat, el confort i la velocitat del transport col·lectiu i la potenciació dels mitjans de transport més eficients per a cada demanda.
- f. La promoció de l'efecte xarxa incentivant l'harmonització i la integració tarifària, organitzant l'adequació d'horaris i subministrant informació global, fiable i fàcil sobre la connexió modal.
- g. L'adopció de fórmules de finançament, polítiques tarifàries, incorporació de tecnologies, reordenació de serveis, etc. que millorin el funcionament del sistema del transport públic, augmenti l'eficàcia econòmica i social dels recursos públics invertits i optimitzi el balanç econòmic i l'eficàcia del conjunt del sector.
- h. La minimització dels impactes del sistema de transport sobre el medi ambient.

8 Pel que fa al sistema de la infraestructura de proveïment energètic, el PTI:





8.1 Assumeix les determinacions del Pla Director Sectorial Energètic de les Illes Balears aprovat mitjançant el Decret 58/2001, de 6 d'abril, i els criteris que van inspirar la seua formulació:

- a. Foment de l'eficiència, la qualitat del servei i l'estalvi en el consum.
- b. Potenciació de les fonts energètiques renovables i autònomes i promoció de la diversificació energètica.
- c. Minimització dels impactes ambientals que aquesta infraestructura origina.

8.2 Incorpora els objectius que es planteja la Modificació del Pla Director Sectorial per a la seua adaptació a la planificació dels sectors elèctrics i gasístics aprovada per Consell de Ministres en data 05.12.2003 i a les previsions actualitzades sobre demanda energètica.

8.3 Incorpora en la seua documentació gràfica els elements i les infraestructures amb incidència territorial que en ambdós projectes es defineixen.

8.4 Estima necessari l'inici dels estudis per avaluar la viabilitat de l'oleoducte de connexió entre els dipòsits d'emmagatzematge de combustible de la ciutat d'Eivissa i les instal·lacions d'emmagatzematge de l'aeroport, com a pas previ a la possible relocalització en el seu entorn de les actuals instal·lacions de CLH i de la relocalització de la central tèrmica de GESA.

8.5 Defineix les determinacions a incloure en l'ordenació urbanística encaminades a la potenciació de les fonts d'energia renovable i autònomes.

8.6 Finalment i en relació amb la minimització de l'impacte de les infraestructures lineals de transport i distribució, determina com a criteri d'aplicació preferent el de soterrament de línies excepte en els casos en què resultin d'aplicació els criteris del Pla Director Sectorial i els que, en el seu desenvolupament, es contenen en l'Ordre del Conseller d'Innovació i Energia de 14 d'octubre de 2002 i determina que el Pla Director Sectorial de Carreteres haurà de contemplar la creació de la infraestructura subterrània annexa a la xarxa viària que possibiliti localització alternativa a l'aèria d'aquestes infraestructures.

9 En relació amb la infraestructura de telecomunicacions el PTI:

9.1 Es remet a l'ordenació provisional definida per la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada pel Consell de Govern en data 12.03.2004, assenyalant com a criteris territorials específics:

- a. La garantia de la concurrència d'operadors i de l'adequat servei a la totalitat del territori.





b. La minimització de la seua afecció als recursos naturals i paisatgístics i sobre la salut de les persones.

9.2 En relació amb la minimització de l'impacte de les infraestructures lineals, a l'igual de l'assenyalat respecte de les infraestructures energètiques, determina com a criteri d'aplicació preferent el de soterrament de línies excepte en els casos en què assenyali el Pla Director Sectorial i determina que el Pla Director Sectorial de Carreteres haurà de contemplar la creació de la infraestructura subterrània annexa a la xarxa viària que possibiliti localització alternativa a l'aèria d'aquestes infraestructures.

10 En el que pertoca al sistema de la infraestructura de proveïment d'aigua i sanejament, el PTI assumeix les determinacions de la Llei 10/2001, de 5 de juliol, del Pla Hidrològic Nacional i del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel Reial decret 378/2001, de 6 d'abril i, en conseqüència:

10.1 Els objectius generals assenyalats en ambdós instruments:

- a. Definició dels recursos disponibles per a una explotació sostenible que assegurin els proveïments urbans i possibilitin el desenvolupament de qualsevol activitat sectorial.
- b. Foment de l'estalvi en els consums d'aigua i de la reutilització de les aigües residuals.
- c. Minoració dels danys causats en situacions de sequera i d'inundacions.
- d. Conservació del medi ambient en tot el relacionat amb els règims hídrics.

10.2 La divisió territorial que s'hi defineix.

10.3 Les actuacions en matèria d'infraestructures que s'hi contemplen:

- a. Actuacions d'implantació o ampliació d'instal·lacions dessaladores d'aigua de mar i estacions depuradores d'aigües residuals.
- b. Actuacions d'interconnexió dels sistemes.
- c. Ampliació de les xarxes de control.
- d. Noves captacions d'aigües subterrànies, protecció i regeneració de zones humides i condicionament de lleres.
- e. Actuacions per a la reutilització d'aigües residuals depurades per a regadiu.
- f. Millora de les xarxes de subministrament i distribució d'aigua potable reduint les pèrdues i implantant nous mètodes de gestió de la demanda.

11 Respecte del sistema de la infraestructura per a la gestió de residus el PTI:

11.1 Assumeix les determinacions del Pla Director Sectorial per a la gestió dels residus urbans a Eivissa i Formentera, aprovat definitivament mitjançant Decret 46/2001, de 30 de març, i, per tant:





- a. L'assumpció dels seus objectius bàsics de minimització del seu impacte ecològic i social, optimització dels seus costos de tractament i foment del seu aprofitament prioritari mitjançant la seua transformació.
- b. La incorporació de les mesures relatives a prevenció i minimització de la producció de residus, la seua valorització quan resulti factible i la disposició de la resta en abocador controlat.
- c. La reserva dels terrenys necessaris per a les instal·lacions previstes en el Pla: Centre de tractament de Ca na Putxa, Deixalleria de Formentera, Abocador de Cap de Barbaria i Estació de transferència provisional d'Eivissa.

11.2 Assenyala com a criteris per a l'ordenació dels residus de construcció i assimilables i residus voluminosos, que s'hauran de regular atenent als principis generals de foment de la seua minimització, segregació en origen i valorització:

- a. La prioritització de la prevenció i minimització dels residus en la seua generació.
- b. El foment de la valorització dels residus mitjançant la seua reutilització, reciclatge o altres formes de valorització.
- c. La reutilització com a subproducte dels residus de construcció.
- d. El dipòsit en abocador controlat com a última opció de tractament, evitant en qualsevol cas la seua disposició incontrolada.
- e. L'establiment dels objectius de tractament tenint en compte les economies d'escala i la condició insular i de territori disgregat de les illes d'Eivissa i Formentera.

11.3 Defineix com a criteris d'aplicació per a la gestió dels residus perillosos els següents:

- a. Garantir, per a tots els productors i en l'àmbit d'ambdues illes, la prestació del servei en les condicions establertes per la Llei.
- b. Complir els objectius de valorització i eliminació de residus.
- c. Manteniment de l'estructura d'ocupació del sector, fomentant l'aflorament de les infraestructures privades i optimitzant el funcionament de les infraestructures públiques.
- d. Organització del sistema amb principis que atorguin flexibilitat a la contractació i el finançament i minimitzin els costos de funcionament.

## **25 Ordenació dels sistemes d'equipament**

1 El PTI contempla els següents sistemes d'equipament de caràcter supramunicipal:

- a. Equipament educatiu





- b. Equipament sanitari
- c. Equipament comercial
- d. Equipament social
- e. Equipament esportiu
- f. Camps de golf
- g. Equipament cultural
- h. Equipament juvenil

2 Amb caràcter general i respecte dels sistemes abans citats, el PTI:

- a. Defineix les condicions generals per a la seua implantació.
- b. Assumeix, amb caràcter general, les previsions contemplades en els programes d'actuació elaborats per les distintes administracions públiques amb competència en la matèria.
- c. Detalla les actuacions i equipaments específics, distintes dels anteriors, la implantació dels quals considera necessària.

3 Respecte del sistema d'equipament educatiu, el PTI assumeix les previsions contingudes en el Pla d'infraestructures educatives 2004-2011 elaborat per l'Institut Balear d'Infraestructures i Serveis Educatius i Culturals de la Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears i, en conseqüència:

3.1 Els criteris aplicats per a la seua elaboració:

- a. Compleció de la xarxa de centres educatius del mapa escolar i millora de les ràtios professor/alumne.
- b. Millora de l'ESO i oferta suficient d'estudis postobligatoris.
- c. Millora de la qualitat de l'ensenyament afavorint la igualtat d'oportunitats.

3.2 L'ampliació, la remodelació o l'adequació dels centres ja existents en els nuclis d'Eivissa, Sant Josep de sa Talaia, Sant Antoni de Portmany, Sant Joan de Labritja, Sant Carles de Peralta i Formentera.

3.3 La implantació de nous centres en els nuclis d'Eivissa, Sant Jordi, Cala de Bou, ses Païsses, Sant Antoni de Portmany, Puig d'en Valls i Santa Eulària des Riu i d'una nova guarderia a Sant Jordi.

3.4 L'ampliació de l'extensió de la UIB a les Pitiüses, el nou Conservatori Professional de Música d'Eivissa i la seua extensió de Formentera, l'Escola d'Idiomes d'Eivissa i Formentera, els nous edificis CEP d'Eivissa i Formentera i la instal·lació de noves escoles en tots els nuclis en què existeixi dèficit de tal tipus d'equipaments.

4 Respecte de l'equipament sanitari, el PTI incorpora les determinacions del Mapa Sanitari i del Pla d'Infraestructures Sanitàries de les Illes Balears, que es concreten en:

4.1 La consideració del conjunt de les illes d'Eivissa i Formentera com a constituents de l'Àrea de Salut 3 i del Sector Sanitari 8, subdividits en sis Zones Bàsiques de Salut: ZBS 1 es Viver, ZBS 2 Can Misses, ZBS 3 Vila, ZBS 4 Sant Antoni, ZBS 5 Santa Eulària i ZBS 6 Formentera.



4.2 Les actuacions corresponents al nou Hospital de Formentera, la millora de les instal·lacions de l'Hospital de Can Misses, el centre de salut de la ZBS 3 Dalt Vila i els nous centres de salut des Pratet, Sant Jordi, Sant Josep i Sant Antoni.

4.3 L'actuació sanitarioassistencial de Cas Doctor Martí, en el terme municipal de Santa Eulària, el Centre social de la tercera edat de Santa Eulària, la millora dels equipaments per a disminuïts psíquics, la creació d'una nova zona de salut a Sant Josep, preveient un nou centre de salut i millorant el de Cala de Bou, nou centre de salut a la zona de Jesús-Puig d'en Valls i, a Formentera, una residència assistida per a gent major.

5 En el que pertoca al sistema d'equipament comercial, el PTI:

5.1 Assumeix el marc que deriva de les determinacions de la Llei 11/2001, de 15 de juny, de comerç i del Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials definitivament aprovat mitjançant el Decret 217/96, de 15 de gener.

5.2 Determina respecte de l'ordenació del sistema els següents criteris:

a. El nivell d'equipament comercial i la seua distribució territorial ha d'afavorir l'harmonització dels nous sistemes de venda i demanda, garantint l'equilibri entre els diversos interessos concloents.

b. Ha de promoure's la competitivitat del comerç minorista considerat element rellevant de la base econòmica local.

c. Ha de fomentar-se l'aprovisionament habitual a escala local i l'adaptació de l'oferta a l'estacionalitat de la demanda.

Han d'afavorir-se les activitats de mercats ambulants i les activitats firals orientades a sectors productius insulars.

5.3 Estableix que el futur Pla Director Sectorial haurà de:

a Avaluar l'oferta comercial disponible a les illes d'Eivissa i Formentera, segons nombre, superfície de venda, tipologia d'establiment i àmbit territorial d'influència.

b. Avaluar la despesa comercialitzable del conjunt de població de cada illa, segons àmbits territorials i epígrafs de despesa.

c. Establir les ràtios òptimes d'equipament comercial en cada àmbit i sector d'actuació.

d. Establir els elements bàsics estructurants de l'equipament comercial en ambdues illes.

6 Respecte del sistema d'equipament social, el PTI assumeix les previsions d'actuació de les diverses administracions amb competències en la matèria consistents en:

a. El manteniment i l'actualització de les instal·lacions de Cas Serres, Can Pep Xico, pisos tutelats, unitat comunitària de rehabilitació, La Pau i González Abarca.

b. La construcció de nous centres a Santa Eulària, Sant Antoni de Portmany, Formentera, Sant Jordi, Sant Josep de sa Talaia i Sant Joan de Labritja, així



com l'actuació sanitarioassistencial de Cas Doctor Martí, en el terme municipal de Santa Eulària.

7 Respecte del sistema d'equipament esportiu general, el PTI assumeix les previsions d'actuació de les diverses administracions amb competències en la matèria que es concreten en:

- a. Construcció dels poliesportius de Sant Jordi i Formentera, de la pista d'atletisme i altres instal·lacions en aquesta última illa i d'un nou poliesportiu en la zona d'influència Eivissa-Jesús.
- b. Ampliació i millora de les instal·lacions de Sant Joan, Can Misses i Can Coix i el cobriment de la pista d'atletisme de Santa Eulària.
- c. La posada en funcionament de les instal·lacions relacionades amb el ciclisme, implantant carrils bici i adequant les vies rurals per a recorreguts de bicicleta tot terreny.

8 Respecte del sistema d'equipament de camps de golf:

8.1 El PTI entén que ha de fomentar-se la implantació d'aquest tipus d'instal·lacions considerant:

- a. Que l'increment de l'oferta de camps de golf constitueix una de les principals eines per a aconseguir la desestacionalització del sector turístic.
- b. Que la dispersió i la grandària de la propietat rústica pròpia d'aquestes illes, així com la resistència de la població a desprendre's d'aquest patrimoni, és un obstacle important per a la implantació d'aquest tipus d'equipaments.
- c. Que el rebuig que aquest tipus d'instal·lació provoca ve fonamentalment derivat de les actuacions immobiliàries i turístiques que solen comportar i dels plantejaments que modifiquen les característiques dels terrenys per adaptar-les a les del projecte en comptes de definir-lo de forma conseqüent amb les característiques naturals del seu emplaçament.
- d. Que el cost de construcció d'una instal·lació d'aquest tipus està directament relacionada amb l'impacte mediambiental que produeix, sent factibles fortes inversions, i per tant major impacte, si aquestes es dilueixen en els beneficis generats per l'activitat immobiliària intensiva.
- e. Que la definició per l'ordenació territorial de la ubicació detallada de l'emplaçament d'aquest tipus d'instal·lacions constitueix un incitament de l'especulació dels terrenys que constitueix un fre per a qualsevol tipus d'iniciativa.
- f. Que una definició original dels recorreguts, que integràs els elements preexistents del terreny: zones agrícoles, cultius fruiters de secà, elements etnològics i arquitectònics, etc. contribuiria positivament a la definició d'una oferta singular i diferenciada.
- g. Que una actuació d'aquest tipus integrada adequadament en les condicions ambientals prèvies pot generar impactes positius en el medi, creant i generant espais lliures en assentaments periurbans, regenerant espais deteriorats, creant tallafocs, recuperant aiguamolls i ecosistemes, permetent la reutilització de les aigües residuals i la recàrrega d'aqüífers i influenciant positivament en la recuperació i el foment de la biodiversitat.



8.2 En aplicació de l'anterior, el Pla estableix els criteris per a la implantació d'aquest tipus d'instal·lacions:

- a. Establint els requisits generals bàsics encaminats a garantir la seua adaptació al medi preexistent i la reducció del seu impacte mediambiental.
- b. Assenyalant els criteris per a elecció d'emplaçaments, però sense fixar directament aquests.
- c. Diferenciant les actuacions que es plantegin amb oferta complementària en aplicació directa de les determinacions de la Llei 12/88, de 17 de novembre, de camps de golf, d'aquelles que es plantegin sense tal tipus d'oferta.
- d. Establint com a desitjable per a aquestes últimes, amb les modificacions legals prèvies que corresponguin, la possibilitat de vinculació temporal dels terrenys a aquesta activitat així com la d'establir aquest tipus de vinculació, en les condicions que a aquest efecte s'estableixi, en terrenys vinculats a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

9 Respecte del sistema d'equipament cultural, el PTI assumeix les previsions d'actuació de les diverses administracions amb competències en la matèria que es concreten en:

- a. La construcció del Palau de Congressos, Auditori i Centre Cultural de Santa Eulària.
- b. La construcció de diversos centres a Sant Miquel, sa Cova des Culleram, es Cubells, Sant Josep de sa Talaia, Sant Rafael, Cala d'Hort i Formentera.
- c. L'adequació de l'antiga Comandància Militar d'Eivissa per situar l'extensió de la UIB i la biblioteca de capçalera, així com la millora del sistema insular de biblioteques públiques.
- d. Els arxius històrics generals i d'imatge i so d'Eivissa i Formentera.
- e. Les actuacions en els museus des Puig des Molins, Puget i d'Etnografia d'Eivissa (a Santa Eulària).
- f. Els museus marítim de Sant Antoni de Portmany i l'arqueològic, etnològic, marítim i de la sal de Formentera.
- g. El Museu d'Art Contemporani i el Centre d'interpretació de la Cúria a Eivissa.
- h. Diverses actuacions a l'illa de Formentera.

10 Finalment, respecte del sistema d'equipament juvenil el PTI assumeix les previsions de futures actuacions consistents en la creació d'una xarxa de centres juvenils i una xarxa d'albergs juvenils; la millora de les instal·lacions de Cala Jondal i la construcció d'un alberg juvenil a Sant Josep.

## **26 Planejament i desenvolupament sostenible**

1 Amb caràcter general el PTI estableix:

- a. L'objectiu general d'incorporació de l'Agenda Local 21 en les administracions públiques territorials i de sistemes de gestió de qualitat ambiental en les empreses.







b. Que, després del seu desenvolupament reglamentari, els instruments de desenvolupament hauran de contenir la valoració dels recursos naturals afectats per les seues determinacions en els termes que l'article 86 de les Directrius d'ordenació territorial assenyala.

2 El PTI determina les condicions bàsiques d'aplicació en la formulació dels instruments de planejament general amb vista a garantir la consecució d'un desenvolupament sostenible assenyalant:

2.1 Els objectius fonamentals a considerar determinant com a tals:

a. La protecció dels valors ambientals i paisatgístics de les àrees sostretes del desenvolupament urbà i la protecció i revaloració del patrimoni urbà i arquitectònic, fomentant la seua reutilització i recuperació.

b. El foment del desenvolupament econòmic i turístic sostenible, facilitant l'accés a l'habitatge i la integració social i solucionant les manques d'infraestructures i equipaments.

2.2 Els criteris d'aplicació per a la distribució territorial dels usos i activitats determinant que:

a. La ubicació dels creixements es vinculi als assentaments consolidats promovent la utilització de sòls degradats o residuals davant de l'ocupació dels no transformats.

b. La localització de les activitats generadores d'ocupació i de les zones de residència tenguin en compte la reducció de la mobilitat i fomentin els desplaçaments per als vianants i el transport públic.

c. Es promogui la gestió adequada dels recursos naturals i energètics, fomentant la utilització d'energies renovables, protegint i incrementant la proporció d'ecosistemes naturals i artificials en els nuclis urbans i implantant sistemes de tractament i reciclatge dels residus.

d. Es defineixi prevenint i reduint la contaminació acústica.

e. Es defineixi establint mesures encaminades a la reducció de la contaminació lumínica; el PTI n'establirà la regulació transitòria fins al desenvolupament de la Llei sobre protecció del medi nocturn, actualment en tramitació en el Parlament de les Illes Balears.

2.3 Els criteris d'aplicació per a la ubicació dels creixements i la seua ordenació, determinant que s'efectuïn:

a. Tenint en compte les característiques dels terrenys, els processos de pressió sobre els recursos i de deterioració ambiental, l'impacte de la urbanització i les infraestructures sobre els recursos no renovables i el paisatge, la capacitat dels sistemes per solucionar les demandes d'equipaments i serveis i l'existència de varietat en l'accessibilitat.

b. Garantint l'adaptació harmònica del desenvolupament urbanístic als valors preexistents, la seua adequada orientació i que la transformació s'efectuï amb el mínim impacte mediambiental possible.

c. Definint una xarxa viària adequada, que millori les característiques del viari rodat i per als vianants i establint el sistema de zones verdes públiques integrant els elements preexistents, definint la vegetació adequada, mantenint



la porositat natural del terreny i fomentant la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües.

d. Definint els sistemes d'infraestructures per reduir les pèrdues de transport i distribució i possibilitant sistemes integrals d'aprofitament i estalvi.

e. Fomentant la implantació de sistemes de recollida selectiva de residus, donant suport a sistemes d'enllumenat que redueixin la contaminació lumínica i fomentin l'estalvi energètic i possibilitant la introducció d'elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental.

2.4. Els criteris d'aplicació per a la regulació dels usos i activitats:

a. Regulant l'execució de les obres d'urbanització i edificació de forma que contemplin la totalitat d'accions sobre el medi que comporten.

b. Exigint l'adaptació dels edificis a les condicions climàtiques i amb vista a la moderació de la demanda energètica.

c. Potenciant la reducció dels consums energètics, el foment de les energies renovables i l'estalvi i reutilització d'aigua.

d. Fomentant la correcta gestió de l'enllumenat públic i de l'enllumenat ornamental.

## **27 Protecció del patrimoni historicoartístic i arquitectònic**

1 Respecte de la protecció, conservació i valoració del Patrimoni historicoartístic i arquitectònic, el PTI:

1.1 Estableix els criteris generals per a les actuacions de les diverses administracions públiques amb incidència en la matèria i impulsa la formulació, per part del Consell Insular d'Eivissa i Formentera i dels diversos ajuntaments de les illes, dels instruments contemplats en la vigent legislació de patrimoni i de cultura popular: Catàleg Insular de Patrimoni, Registre Insular de Béns d'Interès Cultural, Inventari del Patrimoni Etnològic, Catàlegs de Patrimoni Municipals i Plans Especials de Protecció de les parròquies.

1.2 Determina la necessitat de delimitació pel planejament de les zones i elements de major interès patrimonial, etnològic i ambiental.

1.3 Estableix les característiques generals dels Catàlegs, definint la seua documentació mínima, graus de protecció a considerar i actuacions factibles per a cadascun d'ells, determinant:

a. L'assignació dels elements catalogats a algun dels següents tipus: Jaciments arqueològics o paleontològics; Arquitectura religiosa; Escultura monumental religiosa i heràldica; Arquitectura civil; Arquitectura militar; Béns etnològics; Béns integrants del patrimoni historicoindustrial i Béns d'Interès Paisatgísticoambiental.

b. Definició, per a cada element, del seu corresponent grau de protecció, d'entre els 5 que el PTI defineix.

c. Elaboració d'una fitxa individualitzada per a cada element en què es contengui la seua identificació espacial i la descripció i les característiques de la protecció atorgada a l'element.





d. Determinació per a cada element de les actuacions que hi siguin factibles d'entre les 7 que el PTI tipifica: Restauració, Conservació, Consolidació, Rehabilitació, Reestructuració, Reconstrucció i Obra nova.

1.4 Determina l'obligatòria ubicació en la documentació gràfica dels instruments de planejament dels elements catalogats i dels altres béns integrants del patrimoni, establint la necessitat d'elaborar una Instrucció Tècnica en què es defineixin la ubicació i les característiques dels elements patrimonials i que substituirà la definició gràfica indicativa d'emplaçament que es conté en el plànol 3 del PTI.

1.5 Estableix l'obligatòria inclusió en els catàlegs dels instruments de planejament general de les edificacions i els elements etnològics situats en el medi rural del terme municipal de què es tracti, definint respecte d'ells el seu grau de protecció i determinant les actuacions que hi siguin factibles.

## **28 Àrees de reconversió territorial**

1 A l'efecte de la delimitació de les àrees de reconversió territorial que han de ser objecte d'ordenació pels instruments de reconversió: Plans de Reconversió Territorial i Projectes de Millora Territorial, el PTI, d'acord amb el criteri de les Directrius d'ordenació territorial i en sintonia amb la regulació general de la reconversió, actualment en fase de desenvolupament reglamentari, conté l'assenyalament d'aquestes zones, corresponent als instruments de la reconversió i, si escau, als de planejament general, la delimitació concreta dels àmbits.

2 En aplicació de l'anterior el PTI:

- a. Assenyala els àmbits genèrics de les àrees de reconversió territorial que defineix directament, que hauran de ser delimitats i precisats pels corresponents instruments de desenvolupament.
- b. Estableix la possibilitat de definició pels instruments de planejament general de nous àmbits subjectes a tals operacions.

3 El PTI assenyala directament com a àrees de reconversió territorial:

- a. Les àrees intermunicipals constituïdes pels assentaments situats en zones contigües dels municipis d'Eivissa, Sant Josep, Sant Antoni i Santa Eulària, a fi de formular i executar instruments de reconversió per a establiment de la seua ordenació unitària amb especial incidència, en compliment de l'assenyalat per l'article 50 de les Directrius d'ordenació territorial, en l'ordenació dels equipaments.
- b. Les zones turístiques definides com de reconversió preferent pel pla d'Ordenació de l'Oferta Turística a fi de formular i executar instruments de reconversió per a les operacions que en aquest Pla Director Sectorial es contemplen.
- c. La totalitat del sòl rústic d'ambdues illes a fi de formular i executar instruments de reconversió que tendran per objectiu bàsic i respecte de les



edificacions i instal·lacions existents en tal classe de sòl, la disminució del seu impacte visual i ambiental mitjançant l'adopció de les mesures correctores adequada i la seua adequació, en la mesura que sigui possible i en funció del seu grau de perceptibilitat, a les condicions d'integració definides pel PTI per a les edificacions en aquesta classe de sòl.

## **29 Criteris d'aplicació als Plans Directors Sectorials competència del Consell Insular**

1 El PTI estableix els criteris d'aplicació en la formulació dels Plans Directors Sectorials que, en aplicació de l'assenyalat en l'article 1 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'ordenació del territori, competeix a aquests òrgans:

- a. Pla Director Sectorial de pedreres
- b. Pla Director Sectorial de residus sòlids no perillosos
- c. Pla Director Sectorial d'ordenació de l'oferta turística
- d. Pla Director Sectorial d'equipaments comercials
- e. Pla Director Sectorial de camps de golf
- f. La resta de Plans Directors Sectorials previstos en lleis atributives de competències, que a la data de redacció del PTI es concreta en el Pla Director Sectorial de carreteres atribuït per la Llei 16/2001, de 14 de desembre, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria de carreteres i camins.

2 La definició de criteris s'efectua amb un grau de profunditat similar al dels criteris sobre la base dels quals s'han redactat els Plans Directors Sectorials ja vigents i respectant l'ordre decreixent quant a la precisió de les determinacions que la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial estableix i determina:

- a. Per remissió directa als criteris establerts pel PTI respecte del sistema d'infraestructures o equipaments de què es tracti.
- b. Definint específicament els que resulten d'aplicació segons l'objecte de que es tracti, determinant-se:

2.1 Respecte del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística:

2.1.1 Que la seua revisió haurà de:

- a. Emmarcar-se en el procés general de la reconversió de l'oferta turística, incorporant les aportacions que dels plans i programes relacionats es derivin i vinculant a la dita oferta les actuacions urbanístiques
- b. Adaptar la regulació de les característiques de l'oferta d'allotjament dels requisits dels equipament, infraestructures i serveis a les característiques específiques de cada zona turística.
- c. Determinar les zones sotmeses a reconversió preferent i definir actuacions per a l'augment de la qualitat de l'oferta i programes de modernització permanent dels establiments turístics.



- d. Desenvolupar els criteris que el PTI estableix respecte de l'oferta d'allotjament turístic en sòl rústic.
- e. Fomentar la millora de la qualitat de les infraestructures, equipaments i serveis promovent accions que resolguin els seus dèficits estructurals.
- f. Incentivar la sensibilització mediambiental del sector turístic en general mitjançant el foment de la implantació de sistemes de gestió ambiental.

#### 2.1.2 Les següents mesures d'aplicació directa:

- a. Reducció de l'àmbit de les zones turístiques.
- b. Consideració com a zona apta per a hotels de ciutat dels àmbits que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general defineixen, considerant-se fins a punt com a tals els ordenats pel planejament vigent amb tipologia plurifamiliar contínua entre mitgeres o aïllada, determinant-se la necessitat d'informe previ orientat a evitar afecció negativa als usos residencials i a garantir la qualitat de l'oferta.
- c. Consideració com nucli antic dels àmbits que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general defineixen, considerant-se fins a punt com a tals els ordenats pel planejament vigent amb tipologia contínua.
- d. Eliminació, en les zones aptes per a hotels de ciutat, de la incompatibilitat dels usos d'allotjament turístic i residencials.
- e. Fixació en 90 m<sup>2</sup> construïts de la grandària mínima d'habitatge autoritzable en zona turística del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, contemplant-se determinades excepcions.
- f. Regulació de la reconversió a usos residencials dels establiments d'allotjament turístic obsolets establint un nombre màxim d'habitatges resultants inferior a 1/3 del nombre de places de l'establiment i una superfície mínima construïda de 90 m<sup>2</sup>, determinant-se la necessitat d'informe previ orientat a evitar afecció negativa a l'activitat de la zona turística.

#### 2.1.3 Les següents determinacions d'aplicació als instruments de planejament general:

- a. Ajustament de l'ordenació als criteris que en les normes 33, 34, 67, 68, 69 i concordants es defineixen
- b. Previsió de la protecció de les platges i sistemes dunars, eliminant la possibilitat d'abocaments i ordenant les zones confrontants amb les platges i els seus accessos, preveient les corresponents zones d'aparcament i serveis.
- c. Promoció d'actuacions encaminades a la millora del mitjà urbà de les zones turístiques, establint pautes per a l'ordenació del seu entorn, incorporant a l'ordenació els elements naturals que persisteixen i definint les característiques de la urbanització i el mobiliari urbà sota criteris de requalificació i diferenciació de les zones.

2.1.4 Que l'acció del Consell Insular d'Eivissa i Formentera es dirigirà a promoure la desestacionalització de l'oferta turística mitjançant el foment de les activitats relacionades amb el turisme nàutic, l'oferta de golf, el turisme cultural i





de congressos, el senderisme i bicicleta tot terreny i el turisme relacionat amb les activitats subaquàtiques, promovent a aquest últim efecte la declaració com a Reserva marina dels illots més adequats per a l'exercici d'aquest tipus d'activitats.

2.2 Respecte del Pla Director Sectorial de Residus no perillosos que:

- a. Haurà de definir la localització i les característiques de les zones dels seus emmagatzematges, tractament i dipòsit.
- b. S'orientarà a la reducció del volum de residus produïts i a l'augment del seu aprofitament mitjançant el foment de la recollida selectiva en origen.
- c. Incrementarà els percentatges de reciclatge, reutilització i recuperació de residus.
- d. Optimitzarà els mètodes de tractament, valorització energètica i abocament segons criteris econòmics, socials i ambientals.
- e. Sobre la base de l'anàlisi de la vulnerabilitat dels terrenys definirà normes tendents a evitar processos de degradació.
- f. Establirà les mesures correctores i els programes d'inversió necessaris per a recuperar els sòls contaminats de tot tipus.

### **30 Execució i gestió del Pla Territorial Insular**

El Pla defineix com a principis generals per a la gestió i execució de la seua determinacions els de coordinació entre totes les administracions afectades i participació pública en la mesura més àmplia possible i estableix la possibilitat de crear pel Consell Insular òrgans tècnics d'assessorament, seguiment i gestió.

### **31 Altres disposicions**

1 El PTI estableix en les seues disposicions addicionals:

- a. Les determinacions relatives al contingut de les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general
- b. Les determinacions relatives al compliment del disposat per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i en el seu Reglament aprovat pel Reial Decret 1471/1989, d'1 de desembre, havent-se grafiat en plànols, en compliment de l'assenyalat en l'article 210.4.a d'aquest últim, les partions del domini públic maritimoterrestre i els límits de la servitud de protecció.
- c. Les determinacions relatives al compliment de la legislació aeroportuària resultant del Decret de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa i el seu Pla Director.
- d. Les determinacions relatives al compliment de la normativa de règim hidràulic especialment en el que a les zones de risc d'inundació i de contaminació d'aqüífers es refereix
- e. El règim aplicable a les actuacions en sòl rústic relacionades amb els usos contemplats amb el nombre d'ordre XLIII.07 i CNAE93 92.341 en l'Annex I del







Decret 19/96, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.

f. Els terminis per a la formulació de les adaptacions a les determinacions del PTI dels instruments de planejament general municipal, i es contempla la possibilitat de formulació d'aquesta adaptació, donat la peremptorietat dels terminis i l'absència d'infraestructura de gestió municipal i fins i tot en el cas de plans generals adaptats a la legislació posterior i la Llei del sòl de 1956, mitjançant la figura de les Normes Subsidiàries.

g. Facultar la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic per a l'elaboració i aprovació d'Instruccions Tècniques.

h. El règim aplicable a les esteses aèries situades a SRP autoritzats i no executats, així com a les llicències d'obres per a habitatges en sòl rústic atorgades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística i no finalitzades.

j. La creació d'una base geogràfica de dades relativa als expedients tramitats en sòl rústic.

l. Les disposicions relatives als expedients d'autorització afectats per la disposició transitòria de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears.

m. El règim dels terrenys exclosos de l'àmbit del Parc Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca i sa Talaia i dels inclosos a la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

n. La modificació de l'article 19 del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística a fi de regular més adequadament l'oferta que s'hi contempla.

o. La previsió d'un sistema de permuta per compensar l'absència de possibilitats edificatòries de les finques existents que quedin totalment incloses a la zona 1

p. La regulació aplicable als terrenys inclosos en la proposta de delimitació de LICs i ZEPAS.

q. L'amplitud de les SRP-APT de carreteres.

r. La regulació específica de les finques situades a SRC-F resultants de l'agrupació de confrontants a fi de prevaler aquesta agrupació.

s. La regulació de les finques conformades per distintes sorts

2 El PTI estableix en les seues disposicions transitòries:

a. El règim transitori d'aplicació fins a l'aprovació de les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general.

b. El règim aplicable al planejament general en tramitació.

c. L'obligatòria aplicació per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Històric Artístic de les determinacions relatives a condicions de l'edificació, posició i implantació de les edificacions i dotació de serveis en sòl rústic que resultin de la normativa aplicable.

d. El règim de les parcel·les segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI i, específicament, de les afectades pel disposat a l'article 6 de la Llei



9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

## 32 Els annexos del PTI

1 Els annexos del PTI són:

Annex I. Sòls urbans i urbanitzables afectats per determinacions específiques del PTI

Annex II. Instruccions tècniques

Annex III. Programes d'intervenció

Annex IV. Inventari de Cases Pageses als municipis de Sant Antoni i Sant Joan

2 L'Annex I relatiu als sòls urbans i urbanitzables afectats per determinacions específiques del PTI, estableix la regulació específica de:

a. Els terrenys afectats per la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada pel Consell de Govern de les Illes Balears en data 07.04.2000 i per les Normes Territorials Cautelars definitivament aprovades pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en dates 27.10.2000 i 20.01.2003, tal com varen resultar identificats per l'Estudi Complementari per a la redacció del PTI redactat amb posterioritat a la tramitació de l'Avanç

b. Els terrenys la classificació dels quals com a sòl urbanitzable el PTI manté per aplicació de l'assenyalat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme en les Illes Balears, i en la Disposició addicional 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives

c. Els terrenys inclosos en l'àmbit del sector 23 industrial de Sant Antoni en haver-se considerat, com a conseqüència de les al·legacions presentades que, per la seua ubicació, resulta necessària la determinació de condicions específiques per al seu desenvolupament.

2.1 La relació de terrenys afectats per Norma Territorial Cautelar que l'abans citat estudi assenyalava era:

a. Afectats per la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada en data 07.04.2000 els sectors de sòl urbanitzable d'Allà Dins, Benirràs i na Xemena en el terme municipal de Sant Joan de Labritja.

b. Afectats per la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada en data 27.10.2000 els següents sectors:

Terme municipal d'Eivissa: Polígon 7.8, Sector 12 del sòl urbanitzable programat i Àrees A-1, A-3 i A-4 del sòl urbanitzable no programat.

Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia: Sectors de sòl urbanitzable 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 i 6.1.



Terme municipal de Sant Antoni de Portmany: Sector S.10 del sòl urbanitzable programat i sectors S-6, S-8, S-9, S-15 i S-29 del sòl urbanitzable no programat.

Terme municipal de Santa Eulària des Riu: Sectors de sòl urbanitzable des Pouet, Roca Llisa, Cales del Sud, Sol d'en Serrà, S'Argamassa, Cala Llenya i es Figueral.

c. Afectats per la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada en data 20.01.2003 els terrenys inclosos en els següents àmbits de planejament:

Terme municipal d'Eivissa: Terrenys Inclosos en les unitats d'actuació en sòl urbà UA-8, UA-12 i UA-13

Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia: Terrenys inclosos en els àmbits de sòl urbà SU 3-4 as Cubells, AA-4.5, AA 4.9 i 3.2 sa Caixota.

Terme municipal de Santa Eulària des Riu: Terrenys delimitats pel PDSU com a sòl urbà a Cala Pada, Ca na Martina-Punta Arabí-es Canar i Cala Llenya.

2.2 Respecte de cadascun dels àmbits abans identificats l'estudi realitzava una anàlisi detallada que finalitzava amb unes conclusions respecte de la seua adequació al model territorial i unes propostes d'actuació que, en resum i de forma individualitzada per a cada terme municipal, proposaven:

2.2.1 Terme municipal d'Eivissa:

a. UA-8 i UA-12: Assumpció de les determinacions de la Revisió del \*PGOU qualificant els terrenys com a ELP dins del parc des Pratet de Vila

b. UA-13: Delimitació prèvia de l'àmbit del BIC i assumpció de les determinacions de la Revisió del PGOU qualificant els terrenys com dotacionals.

c. Polígon 7.8: Manteniment de les determinacions del planejament.

d. Sector 12: Reclassificació com a sòl urbanitzable no programat

e. Àrees A-1, A-3 i A-4 del sòl urbanitzable no programat: Manteniment de la classificació i requalificació d'acord a les determinacions del PTI.

2.2.2 Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia:

a. Sectors 1.14, 1.23, 1.24 i àmbit de sòl urbà 3.2 sa Caixota: Manteniment de les determinacions del planejament vigent

b. Sectors 1.11, 4.16, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24-A, 4.33: Reclassificació com a sòl urbanitzable no programat.

c. Àmbit de sòl urbà SU3.4 des Cubells i Sectors 1.18, 4.2, 4.5-A: Reclassificació com a sòl rústic, considerant-se el sector 4.14 ja reclassificat com a tal per la DA12 de les Directrius d'Ordenació Territorial.

d. Sectors 5.5, 6.1: Manteniment de la classificació i requalificació d'acord a les determinacions del PTI.

e. Àmbits de sòl urbà AA-4.5, AA-4.9: Redelimitació de l'àmbit del sòl urbà segons proposta gràfica i reclassificació de la resta com a sòl rústic

2.2.3 Terme municipal de Sant Antoni de Portmany:





- a. Sector S.10 del sòl urbanitzable programat i sector S-8 del sòl urbanitzable no programat: Manteniment de les determinacions del planejament vigent.
- b. Sectors S-9, S-15 i S-29 del sòl urbanitzable no programat: Manteniment de la classificació i requalificació d'acord a les determinacions del PTI.
- c. Sector S-6 del sòl urbanitzable no programat: Reclassificació com a sòl rústic

#### 2.2.4 Terme municipal de Sant Joan de Labritja:

- a. Sectors d'Allà Dins i Benirràs: Reclassificació de part del seu àmbit com a sòl urbà i de la resta com a sòl rústic.
- b. Sector na Xemena: Reclassificació com a sòl rústic.

#### 2.2.5 Terme municipal de Santa Eulària des Riu:

- a. Sectors de sòl urbanitzable des Pouet, s'Argamassa i Cala Llenya: Manteniment de la classificació i requalificació d'acord a les determinacions del PTI.
- b. Sectors de sòl urbanitzable de Cales del Sud i Sòl d'en Serrà: Reclassificació com a sòl rústic o sòl urbanitzable no programat.
- c. Sector de sòl urbanitzable de Roca Llisa: Reclassificació parcial com sòl rústic
- d. Sector de sòl urbanitzable des Figueral: Reclassificació parcial del sector com a sòl urbanitzable no programat i manteniment de la classificació en la resta.
- e. Àmbit de sòl urbà de Cala Llenya: Manteniment de la classificació.
- f. Àmbits de sòl urbà de Cala Pada i Ca na Martina-Punta Arabí-es Canar: Manteniment de la classificació com a urbà però dins de la categoria de no consolidat per la urbanització.

2.3 A la vista de l'assenyalat en els apartats anteriors, s'ha procedit a revisar i actualitzar des d'un punt de vista global i de forma ajustada als criteris del PTI i a les determinacions de la legislació urbanística aplicable, les propostes abans extractades, determinant-se, per a cada àmbit afectat les determinacions que a l'Annex 1 s'especifiquen.

2.3.1 La revisió efectuada atén, bàsicament, a les següents circumstàncies i criteris:

- a. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI d'evitar incórrer en supòsits que resulti probable l'existència de responsabilitat patrimonial de l'administració per alteració de les determinacions del planejament estant aquest en termini d'execució.
- b. La desaparició en la legislació urbanística vigent de la classe de sòl urbanitzable no programat -tampoc contemplada en la figura de les NS que resulta majoritària com a instrument de planejament general dels municipis d'ambdues illes- a la qual estudi derivava la futura classificació del sector S-12 d'Eivissa, dels sectors 1.11, 4.16, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24-A i 4.33 de Sant



Josep, i dels sectors de Cales del Sud, Sòl d'en Serrà i es Pouet de Santa Eulària

c. El millor coneixement de les circumstàncies específiques concurrents en cada àmbit afectat que de les distintes fases de participació efectuades es deriven, i de les quals han resultat entre unes altres: el coneixement de la compleció de les determinacions d'urbanització de l'àmbit de sa Caixota o la situació en termini d'execució dels sectors 4.14 (per al qual es determinava la seua desclassificació); 4.16 (amb certificats municipals de finalització d'obres d'urbanització i llicències d'edificació concedides, per al qual es determinava la seua reclassificació com sòl urbanitzable no programat); 4.21 (amb Projecte d'Urbanització en execució per al qual es determinava la seua reclassificació com a sòl urbanitzable no programat) 4.23 i 4.24 (en termini per a l'execució i per als quals es determinava la seua reclassificació com a sòl urbanitzable no programat), etc.

d. L'entrada en vigor de les determinacions de les NS provisionals de Santa Eulària que han reduït els àmbits i/o establert una ordenació molt restrictiva respecte dels àmbits del terme municipal afectats per Norma Territorial Cautelar.

e. La possibilitat assenyalada pels òrgans responsables del pla d'establir, amb un acord previ amb els promotors, condicions d'ordenació més restrictives respecte d'àmbits per als quals en principi, i en absència d'acord, suposarien reducció d'aprofitament indemnitzable: Sector 3.2 sa Caixota, sector 4.14, sector 4.21 "Montecarlos", es Pouet, etc.

f. La possibilitat de reajustament d'àmbits i condicions de desenvolupament que de les Lleis 8 i 10/2003 deriven.

g. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI d'aplicar, respecte dels terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl urbà la desclassificació dels quals l'estudi pretenia, idèntic criteri que l'aplicat per al no reconeixement com urbans dels terrenys no reconeguts pel planejament vigent, és a dir, depenent tal classificació d'una ordenació detallada dels terrenys que el PTI no pot definir, derivar la definició de tals àmbits a les adaptacions al PTI de planejament municipal.

h. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI de derivar així mateix al planejament municipal –amb la comprovació prèvia que hi concorren les circumstàncies que en l'apartat 6.1.b de la Memòria s'assenyala- la confirmació de la desclassificació dels sectors de sòl urbanitzable per als quals el PTI proposa la seua reclassificació com a sòl rústic sobre la base dels raonaments que a l'apartat 6 de la Memòria s'exposen.

i. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI de, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat anterior, mantenir les desclassificacions de sòls urbanitzables i ajustar els límits de creixement en els estrictes termes que de les disposicions de les Directrius d'Ordenació Territorial deriven.

2.3.2 En aplicació de l'assenyalat en l'apartat anterior i en funció de les circumstàncies de desenvolupament dels àmbits afectats, s'ha articulat una



modulació de les mesures de reordenació possibles, que van des de la revisió de la classificació i determinacions de l'ordenació fins a la mera adaptació als criteris generals del PTI respecte de l'ordenació dels assentaments i que, en els casos que en aplicació dels criteris anteriors suposa alteració de les condicions d'ordenació, bàsicament determina:

- a. El manteniment dels paràmetres generals amb incorporació de mesures addicionals que, en certs casos, suposen reducció del nombre d'habitatges factibles, en els supòsits d'ordenacions basades en tipologia d'habitatge unifamiliar en parcel·les d'un mínim de 1.000 m<sup>2</sup>.
- b. Reduccions en un percentatge mínim del 20% del nombre d'habitatges factible en la resta de casos.

2.3.3 Així mateix, s'ha definit un règim transitori d'aplicació fins a l'adaptació al PTI del planejament general que, amb caràcter general, permet la continuació dels processos de desenvolupament en els casos d'execució en termini de les determinacions del planejament aprovat o de la seua tramitació no interrompuda per les Directrius d'Ordenació Territorial i paralitza tal desenvolupament en cas contrari.

El règim transitori definit estableix una gradació de mesures aplicables -des de la interrupció dels processos de desenvolupament fins a l'establiment únicament de mesures d'integració paisatgística en els casos d'execució més avançada, passant per la imposició de condicions transitòries de l'edificació- que, en qualsevol cas, garanteix resultarà factible l'efectiva concreció de les determinacions generals d'ordenació que s'assenyala han d'establir per a cada àmbit les adaptacions al PTI del planejament general.

2.3.4 Com a resultat de l'exposat, en el que als terrenys afectats per Norma Territorial Cautelar dels distints termes municipals es refereix s'estableixen les següents determinacions:

#### 2.3.4.1 Terme municipal d'Eivissa:

Respecte dels sòls urbans o urbanitzables, es mantenen, en general, les conclusions de l'estudi, assenyalant uns criteris generals d'ordenació que no interfereixen en les determinacions referents a això definides per la Revisió del PGOU en tràmit, no establint-se, per tant, règim transitori d'aplicació.

#### 2.3.4.2 Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

Respecte dels sòls urbans:

- a. Àmbit de sòl urbà AA 3.2 sa Caixota: Atès el grau de compleció de la seua execució i en aplicació del criteri assenyalat en l'apartat 2.3.1.e, s'estableixen unes condicions generals de l'ordenació encaminades a la seua adequació a les característiques físiques i d'entorn dels terrenys, amb reducció de la densitat global, i s'estableix un règim transitori d'aplicació que, possibilitant la





continuació del desenvolupament, garanteix que resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

b. Àmbit de sòl urbà SU-3.4 des Cubells: Gran part dels terrenys de la zona varen resultar reclassificats com a sòl rústic protegit pel pla d'Ordenació dels Recursos Naturals del Parc Natural de Cala d'Hort Cap Llentrisca-sa Talaia, per la qual cosa es remet la seua ordenació a la normativa de desenvolupament de la Disposició addicional 17 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, assenyalant el PTI els criteris per a la delimitació i incorporació a l'ordenació de les zones d'assentament consolidat existents en aquest àmbit, i establint-se, donada la necessitat d'aquesta concreció, règim transitori que impossibilita, mentrestant, qualsevol actuació.

c. Àmbit de sòl urbà de les AA-4.5 de cala Vedella i AA-4.9 de Cala Molí: En aplicació del criteri assenyalat en l'apartat 2.3.1.h, es remet a l'adaptació al PTI de les NS de Sant Josep el manteniment o alteració del seu àmbit, conformement a les determinacions detallades de l'ordenació que estableixi, establint-se mentrestant règim transitori que possibilita, si escau, actuacions edificatòries en els sòls consolidats per la urbanització inclosos en l'AA-4.5 i impedeix en l'AA-4.9 el desenvolupament de la zona qualificada pel pla Parcial de Cala Molí com a pendent d'urbanitzar.

Respecte dels sòls aptes per urbanitzar:

d. Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació, dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix, dels sectors que manquen de Pla Parcial definitivament aprovat: Sector 1.11; Sector 1.18, Sector 1.24; Sector 4.5 (l'àmbit no afectat per APT de costa), establint-se règim transitori que, atès que aquests sectors computaran a efecte de creixement, impossibilita l'aprovació del planejament parcial fins a la definitiva definició per l'adaptació al PTI del planejament general de les característiques d'aquest creixement

e. S'estableix el manteniment de la seua classificació amb definició de condicions generals per a ajustament de l'ordenació a criteris generals del PTI i que, en els casos que l'apartat 2.3.1.i es refereix, suposen reducció d'aprofitament o densitat, per als sectors que, a la vista de la informació disponible, es troben plenament en termini per a l'execució: Sector 1.14, Sector 4.14, Sector 4.16, Sector 4.21, Sectors 4.23-4.24 i 4.33, establint-se règim transitori d'aplicació que, possibilitant la continuació del desenvolupament, garanteix resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

f. S'estableix el manteniment de la seua classificació amb remissió a l'adaptació al PTI del planejament general d'aquest manteniment i, si escau, reordenació conformement a les determinacions generals del PTI dels sectors que, a la vista de la informació de què es disposa, s'ha produït incompliment de terminis d'execució: Sector 4.20 Portmany i Sector 4.22 Punta Grossa, establint-se



règim transitori que, donada la necessitat de tal concreció, impossibilita la tramitació o execució dels corresponents Projectes d'Urbanització.

g. Finalment, l'ordenació del sector 1.23 s'engloba dins de la general definida per als terrenys a què l'apartat 22.4 de la Memòria es refereix i que es desenvolupa en l'apartat 2.4.

#### 2.3.4.3 Terme municipal de Sant Antoni de Portmany.

Respecte dels sòls urbanitzables, atès que la totalitat de sectors afectats manquen de Pla Parcial definitivament aprovat, es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix, establint-se règim transitori que, atès que aquestos sectors computaran a efecte de creixement, impossibilita l'aprovació del planejament parcial fins a la definitiva definició per l'adaptació al PTI del planejament general de les característiques d'aquest creixement

#### 2.3.4.4 Terme municipal de Sant Joan de Labritja

Respecte dels sòls urbanitzables, tots ells conformant Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès de les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears:

a. S'estableix el manteniment de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable de Benirràs donat el grau de compleció del seu desenvolupament urbanístic, que haurà de ser incorporat per l'adaptació al PTI del planejament general com a àrea de desenvolupament urbà o nucli rural, establint-se, en aplicació del criteri 2.3.1.e, condicions generals d'ordenació que suposen la reducció en un 25 % aproximadament dels paràmetres de l'ordenació vigent i establint-se règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament, garanteix que resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

b. Respecte dels sectors de na Xemena (que manca de Projecte d'Urbanització aprovat) i Allà Dins (només parcialment desenvolupat) es determina que l'adaptació al PTI del planejament general –amb la verificació prèvia, en aquest últim cas, que concorren les circumstàncies que en l'apartat 6.1.b de la Memòria s'assenyalen- haurà d'incorporar a l'ordenació els àmbits desenvolupats, dins dels genèrics que el PTI defineix, qualificant-los i ordenant-los com a nucli rural en el cas de na Xemena i adscriuint-los a àrea de desenvolupament urbà com a sòl urbà o qualificant-los i ordenant-los com a nucli rural en el cas d'Allà Dins, en ambdós casos d'acord, a més de les condicions generals d'ordenació que el PTI estableix, a les que amb caràcter específic defineix per a la zona des Amunts, establint-se mentrestant règim transitori, que, donada la necessitat de tal concreció, impossibilita mentrestant qualsevol actuació.

#### 2.3.4.5 Terme municipal de Santa Eulària des Riu





Respecte dels sòls urbans, es remet a l'adaptació al PTI del planejament general la seua delimitació i ordenació definitives, adscriuint-los a Àrea de Desenvolupament Urbà com a sòl urbà o qualificant-los com a nucli rural, d'acord, a més de les condicions generals d'ordenació que el PTI estableix, a les que amb caràcter específic defineix per a les zones turístiques, establint-se mentrestant règim transitori que possibilita la continuació del seu desenvolupament d'acord amb la delimitació i determinacions de l'ordenació provisional definides per les NS definitivament aprovades en data 23.06.2004.

Respecte dels sòls urbanitzables:

a. Respecte dels sectors de sòl urbanitzable des Figueral, Cala Llenya, S'Argamassa i Roca Llisa, el manteniment de la seua condició d'urbanitzables, remetent-se a l'adaptació al PTI del planejament general la seua delimitació i ordenació definitives, adscriuint-los a Àrea de Desenvolupament Urbà o qualificant-los com a nucli rural, d'acord, a més de les condicions generals d'ordenació que el PTI estableix, a les que amb caràcter específic defineix per a les zones turístiques, establint-se mentrestant règim transitori que possibilita la continuació del seu desenvolupament d'acord amb les determinacions de l'ordenació provisional definida per les NS definitivament aprovades en data 23.06.2004.

b. Respecte dels sectors de sòl urbanitzable del Sòl d'en Serrà i Cales del Sud, d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 6 d'aquesta Memòria, es remet a l'adaptació al \*PTI del planejament general –amb la comprovació prèvia, si escau, que concorren les circumstàncies que en l'apartat 6.1.b de la Memòria s'assenyala- la confirmació de la seua desclassificació, establint-se fins a llavors règim transitori que, donada la necessitat de tal concreció, impossibilita cap actuació urbanitzadora.

c. Respecte del sector de sòl urbanitzable des Pouet, en termini d'execució de les determinacions de l'ordenació, el manteniment de la seua condició d'urbanitzable amb remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de l'adaptació de les condicions de la seua ordenació a les generals del pla i a les específiques que per a les zones turístiques determina, definint-se, en aplicació del criteri 2.3.1.e, la reducció del nombre d'habitatges possibles de 325 a un màxim de 200 i establint-se règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament, garanteix que resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

2.4 L'Annex I inclou així mateix la regulació específica de:

2.4.1 Els sectors que -amb l'àmbit que en la documentació gràfica es defineix- el PTI determina que mantenen la seua classificació com a urbanitzables a l'empara del disposat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme en les Illes Balears i en la Disposició addicional 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, determinant-se:





a. Per als sectors 4.17 i 4.18 de les NS de Sant Josep, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de l'adaptació de les condicions de la seua ordenació a les generals del pla i a les específiques que per a les zones turístiques determina, establint-se mentrestant règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament, suposa un reajustament de les condicions d'integració.

b. Per als sectors 1.23 i 2.2 de les NS de Sant Josep, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de l'adaptació de les condicions per a la seua ordenació a les generals del pla i a les específiques que per a les zones turístiques determina, establint mentrestant règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament:

1 Garanteix el compliment de les limitacions imposades per la Disposició addicional 3 de la Llei 17/2001, de 17 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

2 Suposa reajustament de les condicions d'integració.

c. Per als sectors 5.5 i 5.7 de les NS de Sant Josep, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de les condicions definitives per a la seua ordenació establint:

1 L'obligació de destinar el 50% de la seua superfície a ELP assignant a tal ús la zona costanera i les masses arbrades preexistents a fi que es constitueixin en peces articuladores del teixit urbà

2 La reducció en igual percentatge de l'índex global d'aprofitament que resultaria de l'aplicació dels criteris del pla, a fi d'evitar que la concentració d'edificació que en resultàs, alteràs les característiques dels teixits resultants de l'ordenació, desvirtuant la finalitat última que amb el seu manteniment es persegueix, establint-se mentrestant règim transitori que impossibilita l'aprovació del planejament parcial.

d. Per al sector 14 del PGOU de Sant Antoni, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de les condicions definitives per a la seua ordenació establint:

1 L'obligació del manteniment com a ELP de la primera línia costanera i del boulevard previst en el vigent PGOU

2 El manteniment de la densitat i tipologia edificatòria de l'entorn, sense necessitat, atesa l'especificitat de la seua ubicació, d'ajustar-se a les condicions generals del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, en resultar aquestes disconformes amb l'anterior.

3 La integració viària amb l'entorn i la seua vinculació al desenvolupament d'un port esportiu en la ribera nord de la badia.

4 La limitació al 50% de la superfície neta destinada a ús lucratiu, substituint per aquesta la limitació d'obligatòria destinació del 50% de la seua superfície a ELP assenyalada en l'apartat anterior, en considerar-se que la resta de condicions imposades i, especialment, la seua vinculació al desenvolupament del port esportiu, ja garanteixen la caracterització dels seus terrenys com a peça articuladora del teixit urbà, establint-se fins a tant règim transitori que impossibilita l'aprovació del planejament parcial.



2.4.2 El sector 23. Industrial de Sant Antoni per al qual es determina l'obligatòria contemplació en la seua ordenació de mesures de protecció respecte dels teixits residencials de l'entorn.

3 L'Annex relatiu a les Instruccions Tècniques:

3.1 Estableix les definicions dels conceptes que sobre el territori, l'ordenació, les edificacions i els còmputos s'utilitzen normalment pels instruments d'ordenació urbanística per a la definició d'aquesta ordenació, a fi de sistematitzar-los de forma unificada i estandarditzada per a la totalitat del territori d'ambdues illes.

3.2 Determina els requisits documentals necessaris per a la tramitació de les autoritzacions relatives a activitats en sòl rústic.

4 L'Annex relatiu a Programes d'Intervenció recull, actualitzats, els definits en la fase d'Avanç consistents en:

Programa 1 . Elaboració i desenvolupament del Pla Sectorial d'Agricultura

Programa 2: Recuperació de pedreres.

Programa 3: Recuperació del sistema saliner de s'Estany Pudent.

Programa 4: Recuperació i eliminació d'enderrocs i residus en lleres torrencials.

Programa 5: Pla de soterrament de les esteses aèries existents en els espais naturals protegits

Programa 6: Eliminació de ruïnes i estructures inconcluses en sòl rústic, especialment en zones d'alt valor ecològic i paisatgístic, parcs naturals, SRP-AANP i Àrea Natural d'Especial Interès.

Programa 7: Ordenació dels Usos Recreatius en el Sòl Rústic i senyalització d'espais protegits.

Programa 8: Elaboració d'un catàleg i inventari d'arbres singulars d'Eivissa i Formentera.

Programa 9: Delimitació i gestió dels espais marins d'alt valor ecològic

Programa 10: Implantació d'un Sistema d'Informació Territorial i Urbanístic.

Programa 11: Foment de la rehabilitació i reconversió de l'edificació

Programa 12: Pla especial de camins públics d'Eivissa i Formentera

Programa 13: Adequació d'infraestructures existents per a obertura del servei de la 2a via a Formentera per a casos d'emergència

Programa 14: Construcció del Conservatori de Música i Dansa d'Eivissa i Formentera

Programa 15: Construcció d'instal·lacions esportives d'àmbit supramunicipal

Programa 16: Creació d'una línia d'ajudes per a l'eliminació de barreres arquitectòniques

Programa 17: Reordenació dels assentaments industrials existents

5 Finalment, l'Annex relatiu a l'Inventari de Cases Pageses en els municipis de Sant Antoni i Sant Joan, recull la llista de tals elements que, en aquests termes municipals, inclou l'Inventari de Cases Pageses que es troba a la Conselleria de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, resultant els inclosos



en la zona des Amunts subjectes al règim provisional de protecció que en la Norma 43 del PTI es defineix.