



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

INFORME TÉCNICO SOBRE LOS TEMAS PLANTEADOS EN LOS TRÁMITES DE PARTICIPACIÓN DEL PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA Y FORMENTERA.

En relación con los diversos temas planteados durante los trámites de participación del PTI y de los que, en forma estructurada y siguiendo una subdivisión por temas, se contiene resumen al final de cada uno de los epígrafes y grupos definidos en el documento de Resumen de Trámites de Participación, se desarrolla a continuación y de forma única, la relación general de temas planteados, habiéndose elaborado por los servicios técnicos y jurídicos encargados de la redacción del proyecto, los informes que mas adelante se incluyen.

La relación de temas planteados es la siguiente:

1 Respecto de cuestiones generales

1.0 General:

1.0.1 El PTI incumple la Carta Europea del Territorio y diversas directivas europeas, específicamente la Directiva 2001/42 CEE por haber entrado en vigor sin los trámites previos de participación.

1.0.2 El PTI no respeta los valores ambientales por lo que debería redactarse de nuevo recogiendo la protección del patrimonio natural de acuerdo con las Leyes y Directivas europeas.

1.0.3 El PTI no se ajusta al marco legislativo ya que:

a. Incumple los artículos 1.2, 1.3, 6.2, 8, 15, 36, 81, 86 y la DA 18.1 de las DOT.

b. El PTI debería incluir referencia al cumplimiento del artículo 15.3 de las DOT y de la DA 8 en lo que a la implantación de la Agenda 21 se refiere.

c. Debería definir los recorridos paisajísticos y culturales de interconexión entre elementos a que el artículo 22 de las DOT se refiere y establecer las condiciones de integración paisajística de los principales recorridos, los núcleos tradicionales y las parroquias contempladas en el artículo 52 de las DOT.

1.0.4 El PTI incumple los artículos 2.e y 2.g de la LOT y no respeta las especificidades que para la ordenación de la isla de Formentera establece la DA 2 de la LOT.

1.0.5 El PTI no se debería haber redactado y tramitado tan deprisa y debería haberse formulado desde el consenso entre todas las fuerzas políticas y tras un amplio debate social.

1.0.6 La ordenación que el PTI establece resulta incoherente con determinadas conclusiones de la fase de diagnóstico, señalándose específicamente que:





- a. Se permiten nuevos desarrollos costeros en contra del criterio de evitar crecimientos en el litoral virgen.
- b. Se permite la construcción en ANEI en contra del señalamiento del problema del hábitat disperso.
- c. Se permiten nuevos puertos deportivos frente al criterio de colmatación de las infraestructuras.
- d. Se contempla la clasificación de urbanizable del Port des Torrent frente al criterio general de protección del dominio público.

1.0.7 El PTI contiene determinaciones contradictorias respecto de lo señalado en su EAE, no señalándose en Memoria las correcciones que aporta para solucionar los problemas enumerados en el apartado 17.10 del resumen del diagnóstico.

1.0.8 En relación con la documentación del plan se debería:

- a. Simplificar la normativa ya que resulta muy complicada.
- b. Actualizarse la cartografía, eliminar de la carátula las AIA, corregir los errores de numeración en la documentación escrita y añadir glosario de términos y abreviaturas.
- c. Incluir en la documentación gráfica los límites municipales y definir gráficamente las AIM

1.0.9 El PTI debería derogar la Ley 9/99 y no incluir sólo una declaración de intenciones.

1.1 Respetto de cuestiones de procedimiento:

1.1.1 Previa la aprobación del PTI debería requerirse informe del Consell Consultiu.

1.1.2 El plazo de 2 meses de información pública es insuficiente.

1.1.3 Una vez corregido el PTI debería ser sometido a nueva información pública.

1.1.4 El PTI fomenta la inseguridad jurídica al no esperar al resultado de los contenciosos interpuestos contra las NTC.

1.2 Respetto de cuestiones de concepción general

1.2.1 No es un documento completo ya que:

- a. Se basa en un modelo simplista y en un diagnóstico erróneo.
- b. El diagnóstico es incompleto, escueto y simplista y la ordenación que se establece no es consecuente con sus conclusiones.
- c. Las propuestas no se encuentran justificadas en base a un diagnóstico claro.

1.2.2 El PTI promueve un modelo territorial que es incompatible con el desarrollo sostenible de unas islas de pequeñas dimensiones y recursos naturales muy limitados, entre otras cuestiones por:

- a. Prever un incremento de suelos urbanizables, especialmente en la costa.
- b. Suponer una drástica reducción de la protección de las ANEI.
- c. Prever la creación de nuevas plazas turísticas en suelo rústico.



- d. No incluir medidas contra la creación de nuevas plazas turísticas ilegales mediante la figura de la vivienda unifamiliar.
 - e. Posibilitar la creación de campos de golf en áreas de alto valor ambiental.
 - f. Incumplir los PORN de ses Salines y Cala d'Hort.
 - g. Crear vías equiparables a autopistas.
 - h. Posibilitar la instalación de nuevas líneas eléctricas y telefónicas aéreas.
 - h. No incluir medidas de protección o desproteger el patrimonio histórico.
- medidas todas ellas que resultan incompatibles con la preservación del medio ambiente pitiuso y el mantenimiento de la calidad de vida al permitir un incremento de la masificación absolutamente inasumible.

1.2.3 El PTI tiene muchas carencias ya que:

- a. No contiene medidas para reenfocar y poner fin al desarrollo desordenado y no tiene voluntad de ordenar el territorio por encima de las imposiciones de los Ayuntamientos.
- b. El Plan no incluye respuestas a los problemas planteados, perpetúa un modelo territorial obsoleto y no se superpone imperativamente a los intereses municipales.

1.2.4 El PTI no ha tenido en cuenta los valores naturales y biológicos de las Pitiüses:

- a. Ignora las medidas de protección de la naturaleza, no incluye listado de las especies protegidas, ignora los LICs y el ordenamiento del SRP que establece vulnera la Ley 4/89 y la LEN.
- b. Debe elaborarse un nuevo PTI basada en principios de sostenibilidad ambiental que pueda garantizar el futuro de una industria turística basada en el respecto ambiental y no en un modelo de masificación estacional.

1.2.5 No puede ordenarse el suelo rústico como un urbanizable de baja intensidad en contra de lo señalado en la Ley 6/98:

- a. No puede considerarse todo el suelo rústico como utilizable urbanísticamente, debiendo ir ligados los usos edificatorios a la conservación del territorio y usos agrarios.
- b. La edificación en rústico debería revisarse mediante planteamientos alternativos: mecanismos de transferencia a urbanizable o núcleos rurales, medidas de fomento de la agricultura o ayudas económicas alternativas a la edificación.
- c. El PTI debería restringir las posibilidades edificatorias, arbitrar medidas de ayuda para la conservación del paisaje y contemplar la creación de un fondo para compensar a los propietarios afectados.

1.2.6 Las previsiones demográficas son erróneas y no se fija techo de población cuando el PTI debería haberse redactado tras efectuar cálculos demográficos rigurosos y haber determinado la capacidad de acogida del territorio.

1.2.7 El PTI modifica el Avance en temas que no derivan de modificación legislativa.

1.2.8 El PTI no tiene en cuenta la cantidad de agrupaciones de edificación que pueden convertirse en núcleo rural.





1.2.9 El PTI no dimensiona adecuadamente las zonas de influencia de Vila, Sant Antoni de Portmany y Santa Eulària des Riu ni define criterios sobre la capitalidad.

1.2.10 El PTI no debería recuperar urbanizables costeros.

1.2.11 El PTI debería contemplar una zona industrial insular en que se concentraran éstas y prever la reconversión de los polígonos industriales obsoletos.

1.2.12 El PTI debería proteger las playas y sistemas dunares eliminando las posibilidades de vertidos.

1.3 Respetto de otras cuestiones:

1.3.1 La EAE no puede considerarse válida al no haberse tramitado de acuerdo con lo señalado por la Directiva 2001/42/CE y debe corregirse subsanando los errores que contiene.

1.3.2 El PTI no contiene estudio económico financiero ni plan de etapas.

1.3.3 La definición genérica de parcelas mínimas en suelo rústico sin incluir disposición relativa a los planeamientos que las han definido mayores supone una regresión y abre la puerta para que se reduzcan las parcelas mínimas en Sant Antoni y Formentera: La Mola

1.3.4 Es Amunts deben ser ordenados mediante Plan Especial redactado por el CIEF en coordinación con los municipios afectados.

1.3.5 Deberían objetivarse los requisitos y criterios del Título sobre desarrollo sostenible, incluir medidas relativas a la contaminación lumínica en la Norma 67 y añadir en la Norma 69 nuevo apartado definiendo luminarias. Deberían completarse las determinaciones sobre contaminación lumínica incluyendo normativa similar a la del PTI de Mallorca.

1.3.6 Debería profundizarse en la definición de unidades paisajísticas, agrupar los temas de paisaje e incluir programas de actuación.

1.3.7 Deberían definirse mas ART y concretar mejor su ámbito y determinaciones:

a. Debería aclararse el concepto de los PMT y posibilitar al planeamiento la ordenación transitoriamente hasta el PMT y con los criterios generales del PTI.

b. Los PMT deben ser redactados por el CIEF.

c. El PTI debería incluir inventario de los elementos distorsionadores a que se refiere el artículo 28 DOT.

1.3.8 En Formentera:

a. Deberían poderse tramitar las cédulas de habitabilidad.

b. La situación de fuera de ordenación debería aplicarse exclusivamente a las edificaciones afectadas por sistema viario o actuaciones de interés general.

c. Deberían preverse indemnizaciones para las personas que podían construir con las NNSS y ahora no podrán.

2 Respetto de la Areas sustraídas del desarrollo urbano





2.0 General:

2.0.1 La ordenación del suelo rústico debería contemplar la defensa del Derecho foral pitiuso para la gente que ha recibido sus tierras de padres a hijos.

2.0.2 No puede permitirse edificar en ANEI amenazando gravemente el equilibrio de los ecosistemas y apartándose de los criterios aplicados en Mallorca y Menorca.

2.0.3 Respecto de los Parques Naturales:

a. Debe ampliarse el Parque de Cala d'Hort y redactarse el PRUG de ses Salines.

b. El PTI no respeta las determinaciones del PORN de Cala d'Hort.

c. La ordenación que el PTI establezca para la zona de Cala d' Hort ha de respetar el PORN.

d. El PTI debería incluir los PE de protección de las especies amenazadas y de los hábitats de interés comunitario.

e. Debería aclararse el régimen aplicable a los terrenos excluidos del Parque de Cala d'Hort excluyéndolos en cualquier caso de la norma que regula los AANP.

f. Deberían modificarse la regulación establecida por el PORN en el Parque de ses Salines.

2.0.4 El PTI se excede de las atribuciones que el artículo 9 de la LOT otorga al variar la calificación de un terreno por la vía de hecho modificando las condiciones señaladas por la LEN para los terrenos calificados como ANEI.

2.0.5 Deberían definirse zonas asimilables a las de la LEN fuera de ella.

2.0.6 Debería ajustarse a la normativa lo señalado en Memoria en lo que a las AIA se refiere, justificando porqué todo el SRG es AIA. Se estima que no todo el SRC puede ser AIA, por lo que deberían definirse específicamente las AIA y establecer un régimen propio de protección para ellas en que se permitieran como máximo 4 m de altura.

2.0.7 En Formentera deberían incluirse medidas respecto del Parque de ses Salines para recuperación de sus valores previendo subvenciones y limitando las visitas masivas.

2.0.8 Deberían revisarse las calificaciones otorgadas en el término municipal de Sant Joan de Labritja.

2.0.9 Debería aclararse la incidencia de las calificaciones de rústico que en la documentación gráfica del PTI se definen sobre las calificaciones de núcleo rural o clasificaciones como urbano que las adaptaciones al PTI definan.

2.0.10 El PTI debería recuperar la DA 3 de las DOT en lo que a la edificabilidad, fuera de ANEI, de los 250 m interiores de las APT se refiere.

2.0.11 A efectos del cumplimiento de parcela mínima deberían computar las distintas suertes siempre que sea una única parcela registral a la entrada en vigor del PTI. El PTI debería permitir el uso residencial en parcelas



discontinuas cuando sean una misma entidad registral a la aprobación inicial del plan.

2.1 Respeto de las delimitaciones de las diversas categorías:

2.1.1 Respeto de la delimitación de la categoría de AANP:

- a. Deberían anularse las calificaciones AANP que están mal delimitadas porque no concurren en los terrenos las circunstancias que el artículo 19 de la LEN exige.
- b. No es justificable la calificación como AANP de la franja costera, que ya está protegida por la Ley de costas y el planeamiento.
- c. La delimitación del AANP costero en Formentera debería limitarse a los 100 m de costa.
- d. En Formentera debería reconsiderarse a la baja la delimitación de AANP dada la singularidad de la isla.
- e. Se deberían redelimitar los AANP ampliándolas de acuerdo con lo señalado por la LEN.
- f. Las cimas sobre la cota 200 deberían ser AANP.
- g. Las zonas con especies protegidas y declaradas LICs y ZEPAS deben calificarse como AANP.
- h. Deben grafarse exhaustivamente todas las cimas como AANP.
- i. Se debería calificar Cala d'Hort como AANP.
- j. El PTI debería calificar como AANP los sabinars delimitados en el diagnóstico, especialmente el sabinar 250 de la Directiva Habitats en Formentera.
- k. En Formentera deberían revisarse los AANP incluyendo los acantilados de la Mola, la zona de sa Pujada o el torrent Fondo des Cap.

2.1.2 Respeto de la delimitación de la categoría de ANEI:

- a. El PTI debería redelimitar los ANEI incluyendo terrenos ahora excluidos, pero de características similares a los de la LEN y declararlos inedificables.
- b. Los ANEI están mal delimitados.

2.1.3 Respeto de la categoría de ARIP:

- a. El PTI debe recoger como ARIP el enclave de "*Isla Blanca*".
- e. El ARIP debería pasar a SRC.
- k. En el término municipal de Sant Josep de sa Talaia existe excesivo AANP y ANEI por lo que debería recuperarse el ARIP.

2.1.4 Respeto de la delimitación de las APT:

- a. La delimitación de la APT de costa contiene errores al no resultar en todos los casos paralela a la línea de costa. Debería ampliarse en zonas protegidas a más de 500 m de anchura. Con carácter general la APT de costa debería pasar de 500 a 250 m. En el mismo sentido en SRG la APT debería ser de 250 m.
- b. Se debería aclarar el ancho de la APT para cada carretera.
- c. La delimitación de la APT de costa en la zona de Cala Nova no es correcta

2.1.5 Respeto de la delimitación de las AT:





- a. Las AT no son transparentes. Deberían corregirse los errores existentes en la delimitación de las AT.
- b. La delimitación de las AT debería ampliarse hasta los 500 m permitidos por las DOT. La delimitación de las AT debería tener en cuenta los límites parcelarios. Se deberían calificar como AT los terrenos que, no estando reconocidos por el planeamiento vigente como suelo urbano, reúnen los requisitos legalmente exigidos para tal clasificación.
- c. Debería modificarse la delimitación de AT del núcleo de Sant Francesc Xavier en Formentera. Debería delimitarse el AT del núcleo de es Caló en Formentera.
- d. En el entorno de Ca na Palava debería ampliarse la AT del sector industrial.

2.1.6 Respecto de la delimitación del SRC-F:

- a. Debe corregirse la delimitación del SRC-F al incluir terrenos que no tienen dichas características. Se debería establecer una proporción mínima de terreno forestal para considerar la parcela como tal. No deberían ser SRC-F las zonas arboladas de menos de 2.5 Ha. Se debería permitir su delimitación exacta por el planeamiento.
- b. Se deberían mantener las calificaciones de forestal de las vigentes NNSS de Formentera.
- c. Debería añadirse que si se modifican las características que motivan la calificación de SRC-F (su existencia en el vuelo de 2002) no dejarán de serlo.

2.1.7 Respecto de la delimitación de las APR:

- a. Las APR deberían coincidir con las definidas en los planes INFOBAL e INUBAL elaborados por la DG Emergencias del Govern.
- b. Debería justificarse la delimitación de APR. La delimitación de las APR de inundaciones no es correcta, debería definirse mas pormenorizadamente.

2.1.8 Respecto de la delimitación de las zonas 1 y 2:

- a. La delimitación de zonas 1 y 2 debería ser cerrada para mayor claridad.
- b. Debería incrementarse la zona 1 incluyendo los 2/3 superiores de las montañas.
- c. La zona 1 se ha delimitado de forma arbitraria al cambiar de cota respecto de terrenos cercanos, no seguir la mitad relativa y no ajustarse a las características señaladas en Memoria. La zona 1 debería incluir tan sólo los terrenos ubicados por encima de la cota 200, excluyendo las áreas no boscosas o terrenos de cultivo. Debería excluirse determinada zona de Sant Josep grafiada en planos.
- d. La delimitación de la zona 2 es arbitraria. La delimitación de la zona 2 es incorrecta porque no se ajusta a las características señaladas en Memoria.
- e. Deben eliminarse las zonas 1 y 2 en SRC-SRG y SRC-F para que se puedan edificar dos plantas de altura.

2.1.9 Respecto de la delimitación del DPMT:

- a. Debe corregirse el trazado del DPMT en es Pujols, en la Savina, en la zona del estany des Peix, en la zona de Niu Blau y en la zona del "Club Maryland" j. La DPMT está mal grafiada en es Cubells y en la Sal Rossa



b. En Punta Prima la servidumbre de la ZMT es de 20 m según sentencia firme del TS.

c. Deberían corregirse los errores en la delimitación del DPMT y sus zonas de servidumbre.

2.1.10 Otras:

a. Las delimitaciones de las unidades paisajísticas D y B no son coherentes.

b. La zona de protección del PN de ses Salines está mal definida.

c. Deberían grafiarse en la documentación gráfica del PTI las canteras existentes y recogidas por el PDS. Deberían grafiarse en planos las zonas extractivas.

2.2 Respetto de las características y determinaciones para la ordenación de las diversas categorías:

2.2.1 En relación con las parcelas mínimas establecidas:

a. Debería mantenerse la parcela mínima de 30.000 m² en ANEI.

b. En los suelos forestales debería reducirse la parcela mínima a 15.000 m².

c. El incremento de la parcela de ANEI que la LEN establece en Formentera no está justificado, por lo que la parcela mínima debería ser la fijada por la LEN: 30.000 m²

d. Deberían poderse edificar las viviendas solicitadas en parcelas de 7.000 m² justo antes de la entrada en vigor de la Ley 9/99.

e. Se debería elevar a 35.000 m² la parcela mínima en ARIP para diferenciarlo del Forestal.

f. La reducción a 14.000 m² de la parcela mínima en SRC-SRG en Formentera es contradictoria con la unidad mínima de cultivo señalada en dicha isla.

g. Dada la carestía de la vivienda se debería permitir edificar en parcelas menores de 15.000 m² para primera vivienda siempre que provengan del patrimonio familiar y estableciendo limitaciones para su transmisión.

h. Deberían incrementarse las parcelas mínimas en ARIP y AIA.

i. Las parcelas mínimas deberían ser 20.000 m² en SRC y 40.000 en ARIP. El SRC-F debería ser inedificable.

j. En Formentera la parcela mínima debería ser 15.000.

k. En Formentera el SRC-F debería tener la misma categoría que en las NNSS y parcela 14.000.

l. Deberían permitirse la edificación en las parcelas que cuando se segregaron eran edificables.

2.2.2 En relación con las zonas inedificables:

a. La relación de zonas de suelo rústico inedificables debería señalarse en otro sitio

b. Se deberían estudiar medidas para que se pueda edificar en la zona 1 en los casos en que toda la parcela quede incluida en ella.

c. Deberían establecerse medidas compensatorias para las parcelas que quedan totalmente inedificables por situarse en su integridad en AANP o en zona 1, articulando un sistema de permutas de aprovechamiento, permitiendo





la construcción en otro emplazamiento o definiendo mecanismos financieros de compensación.

2.2.3 En relación con el cómputo de superficies:

- a. Se debería aclarar qué zonas de suelo rústico computan a efectos de superficie de parcela mínima y cuales no.
- b. En correspondencia con lo señalado en el artículo 16bis de la LEN los terrenos en que el uso está prohibido deberían computar.
- c. La regla por la que los terrenos en que el uso está prohibido es injusta y poco clara, no debería aplicarse cuando hay superposición de calificaciones transparentes o cuando concurren en la parcela distintas calificaciones. Debería computar la totalidad de la superficie de la parcela
- d. Es contradictorio que se prohíban viviendas en APT y la Ley 10/2003 permita la legalización de viviendas manifiestamente ilegales.
- e. Se debería reestudiar el que las AANP no sean computables. Los AANP deberían poder computar.
- f. Debería aclararse que los terrenos incluidos en zona 1 computan a efectos de parcela mínima.
- g. Las APT de costas y carreteras deberían ser computables a efectos del cumplimiento de parcela mínima. En el mismo sentido, la APT de carreteras debe computar entera y en la APT de costas deben computar los 250 m al interior.
- h. Los terrenos expropiados para ejecución de actuaciones viarias deberían computar a efectos del cumplimiento de parcela mínima. Los terrenos expropiados deberían computar siempre que la superficie restante sea mayor de los 2/3 de parcela exigible.

2.2.4 Respecto de la regla de proporcionalidad:

- a. En lo que se refiere al sistema para determinar la parcela mínima debería volverse al definido por la Ley 6/97, de suelo rústico, y no al sistema aleatorio previsto en el PTI.
- b. La fórmula para calcular la parcela mínima exigida en caso de fincas afectadas por diferentes calificaciones debería ser la del PTI excepto en los casos en que una de las calificaciones represente el 60% o más del total de la parcela y tenga la superficie mínima exigible.
- c. En el caso de los suelos forestales se debería modificar la regla de proporcionalidad incluyendo determinación de la que resulte que cuando en una parcela coincide suelo rústico común y forestal y la superficie de forestal sea igual o inferior a 1/3 de la superficie total, se apliquen las reglas del suelo rústico común. No debería aplicarse la regla de proporcionalidad cuando la superficie forestal es pequeña.
- d. En Formentera se debería mantener la regla de proporcionalidad de las NNSS.

2.3 Respecto de la regulación de los usos:

2.3.1 Respecto de la regulación general:





- a. Los usos en SRC deberían regularse mas restrictivamente.
 - b. Debería protegerse el uso agrícola permitiéndose sólo, en SRC y en SRP específicamente, los usos relacionados con la actividad agraria.
 - c. Debería definirse y regularse diferenciadamente el suelo rústico de secano y regadío.
 - d. En la matriz de suelo rústico deberían concretarse las actividades recogidas en el apartado “otras”.
 - e. La Conselleria de Agricultura y Pesca del CIEF propone diversas correcciones a la matriz permitiendo determinadas actividades intensivas y extensivas en ANEI, ARIP y SRC-F en caso de explotaciones agrarias prioritarias, eliminando la exigencia de edificación preexistente para la industria de transformación y proponiendo otros baremos para valoración de las UTH.
 - f. Sólo deberían permitirse usos industriales en zona habilitadas para ello.
 - g. No deben permitirse en SR: hoteles rurales, industrias, campos de golf, puertos deportivos, ni estacionamientos al aire libre.
 - h. Deberían permitirse los usos comerciales en las bandas de terrenos limítrofes con las carreteras para los que han cedido sus propiedades a la administración.
 - i. Deberían prohibirse las casetas de aperos en parcelas inferiores a las mínimas y eliminar su regulación específica.
 - j. Deberían regularse las condiciones tipológicas de las casetas de aperos: 20 m²; 2 m de altura libre; 2.30 m de altura total y otros. b. Deberían fijarse limitaciones a las casetas de aperos: 20 m²; 2 m altura libre; 2,30 m de altura total; un acceso; una ventana de 0.40x0.40 y sin instalaciones. Acabados integrados en el entorno. Deberían estudiarse las posibilidades de los huertos periurbanos.
 - f. No se debería contemplar como uso tradicional los invernaderos, que deberían regularse específicamente permitiéndolos solo en SRC y con fuertes medidas correctoras: barreras vegetales en cuadrícula.
 - k. En Formentera deberían permitirse las casas de aperos o casetas relacionadas con la actividad agraria sea cual sea la parcela.
 - l. En Formentera debería permitirse en SR previa declaración de IG: instalaciones contra incendios, ermitas, yacimientos arqueológicos.
- 2.3.2 Respecto de la regulación de los usos en SRP:
- a. En AANP no pueden prohibirse la agricultura y ganadería extensivas e intensivas ya que se contravienen derechos básicos.
 - b. El PTI debería contemplarse la regulación de las actividades preexistentes en AANP. Asunto Coves de Can Marçà en Sant Joan. Actividades complementarias prohibidas? > ver alegación 21 de SR.
 - c. Deberían permitirse en los islotes los usos lúdicos tradicionales (paellas, etc.), de recolección de especies (espárragos, etc.) y cinegéticos (tordos, conejos, etc.).
 - d. No debe haber limitaciones a los usos tradicionales en AANP y ANEI.
 - e. El PTI debería permitir la vivienda aneja a la actividad agrícola en AANP.



f. Deberían permitirse en ARIP circuitos deportivos.

g. No deberían permitirse en SRP aparcamientos.

2.3.3 Respecto de las actividades:

a. Deberían revisarse las actividades intensivas no incluyendo dentro de ellas las tradicionales

b. Debería eliminarse la exigencia de 20 años de antigüedad para invernaderos y nuevas explotaciones ganaderas.

c. No deberían permitirse las zonas de aparcamiento en SR. Se deberían regular los estacionamientos de vehículos en suelo rústico prohibiendo los rent a car

2.3.4 Respecto del uso de vivienda:

a. No deberían permitirse las viviendas de segunda residencia en SR ni autorizarse viviendas en SR promovidas por sociedades.

b. Deberían gravarse impositivamente las viviendas en SR desocupadas la mayor parte del año

c. La autorización de nueva vivienda en SR debería comportar la obligación de mantenimiento del uso agrario.

2.3.5 Respecto del uso extractivo.

a. Debería revisarse la regulación de usos de la matriz y la contemplada en la Norma 12 a fin de contemplar las canteras existentes y permitir, en las condiciones que el PDS y la LEN establece, el desarrollo de una actividad que resulta necesaria para la actividad económica.

b. Las actividades complementarias permitidas en las canteras inactivas, deberían permitirse también en las activas, así como las actividades de beneficio.

c. A pesar de que se remite al PDS, el uso extractivo esta prohibido en todas las zonas excepto en SRC-SRG y la norma 12 prohíbe la apertura de nuevas canteras donde el uso este prohibido. Deberían permitirse las canteras donde el PDS señale si bien imponiendo en SRP mayores exigencias de restauración: calendarios mas ajustados o niveles de recuperación mas elevados.

d. El PTI no puede prohibir la industria extractiva existente. Deben mantenerse las industrias extractivas existentes y permitir las en SRC-F.

e. La regulación de las canteras debería serlo en términos similares a lo señalado en el artículo 22 de la LEN modificando la Norma 9 y ajustando la Norma 12.2.2.a a lo que señala el PDS.

f. Debería definirse mejor la regulación del uso extractivo, calificarse como suelo extractivo el ocupado por las canteras activas y permitirse en éstas las actividades que la Norma 12 permite en las inactivas.

2.4 Respecto de las reglas para las segregaciones:

2.4.1 Respecto de las reglas generales:

a. La regla de segregaciones debería tener en cuenta la fecha de segregación y computar el número de fincas a la fecha de segregación de cada una de ellas. Se debería establecer como documento justificativo de prioridad en





segregaciones la escritura pública y en caso de simultaneidad la inscripción registral.

b. El PTI debería promover el mantenimiento de las fincas actuales dando mayor edificabilidad o incentivos fiscales. El PTI debería contemplar los casos de agregación de parcelas. Se debería premiar la agrupación de parcelas con una reducción del 25% de la parcela mínima.

c. Las limitaciones a la segregación deben ser para segregaciones posteriores a la aprobación del PTI. El PTI debería respetar las segregaciones anteriores. Deberían respetarse las segregaciones efectuadas a partir de 1997. Deberían respetarse las segregaciones autorizadas por la CIU. En sentido contrario las reglas deberían aplicarse a las segregaciones efectuadas a partir de la LSR.

d. Los coeficientes multiplicadores deberían ser 1,5 y no 2.

e. Deberían prohibirse las segregaciones excepto por razones hereditarias. Deben limitarse mucho más las segregaciones imponiendo límite temporal y sólo para herencias.

2.4.2 Respecto de la normativa específica.

a. Debería aclararse el contenido de la regulación.

b. Se debería aclarar el apartado 5 de la Norma 16 que no parece tener sentido.

c. Debería corregirse la norma 16.3 en vez de “más de dos fincas” poner “dos o más”.

d. Debería aclararse el régimen aplicable cuando existen diversas calificaciones.

f. Debería aclararse y detallarse más el concepto de parcelación. La regulación que se establece es excesiva, especialmente el apartado de infraestructuras comunes. El límite de 4 parcelas para consideración de parcelación urbanística es aleatorio y sin sentido.

g. La regla de proporcionalidad afecta a actuaciones en viviendas existentes.

2.4.3 Respecto de las bonificaciones por herencia:

a. El régimen que el PTI establece para las segregaciones no tiene en cuenta el derecho foral y debería ser respetado. La norma 16.6 debería redactarse teniendo en cuenta las reglas que establece el Código Civil: secciones I, II y III. Capítulo IV. Título III.

b. Las bonificaciones establecidas para las herencias no deberían aplicarse sólo en el caso de transmisiones de padres a hijos. Las bonificaciones establecidas para las herencias deberían ser también aplicables en las transmisiones entre hermanos, cónyuges, tíos-sobrinos y padrino/madrina-ahijado.

c. Se debería aplicar en SRC-F la reducción del 25 % para herencias y donaciones establecida para ANEI y ARIP. La reducción del 25% de parcela exigida en ANEI debería ser aplicable al resto de calificaciones. La reducción debería ampliarse al 30%. En caso de herencia o primera residencia debería sustituirse la reducción del 25% por otra más lógica.

d. La limitación de 1 parcela por hijo es muy restrictiva.

e. Deberían eliminarse los beneficios por donación o herencia.





- f. En Formentera debería garantizarse la indivisibilidad de las fincas excepto para cuestiones hereditarias y eliminar la bonificación del 25% de reducción. El período de intransmisibilidad debería ser 20 años.
- g. Los beneficios por herencia deberían limitarse a una única finca cuando se tenga más de una, y no debería ser beneficiario quien tuviera ya una vivienda en SR.
- h. La bonificación en casos de herencia debería conllevar la intransmisibilidad de las licencias.
- i. Se debería establecer que el acogerse a los beneficios de las segregaciones por donación impliquen no se puedan vender las viviendas en 15 años. En sentido contrario, debería eliminarse la obligación de mantener 15 años la vivienda.

2.5 Respetto de las características de las edificaciones:

2.5.1 Respetto de la definición de limitaciones:

- a. No deberían imponerse determinaciones tipológicas en suelo rústico ya que se invaden competencias municipales.
- b. Los límites de edificabilidad deberían expresarse en superficie útil dada la especial tipología de las edificaciones en suelo rústico.
- c. Debería introducirse límite de volumen máximo en todas las zonas. Debería introducirse el límite de 1.500 m³ por edificio y controlar el número de anejos.
- e. En Formentera debería limitarse específicamente la superficie y ocupación de las edificaciones.

2.5.2 Respetto de los cómputos:

- a. Deberían especificarse claramente las superficies que computan como ocupación en suelo rústico.
- b. No deberían computar como ocupación los caminos de acceso, cisternas, piscinas ni terrazas ajardinadas.
- c. Los garajes no deberían computar a efectos de edificabilidad pero sí como ocupación.
- d. Los anexos no deberían computar a efectos del cumplimiento del volumen máximo de 1.500 m³.

2.5.3 Respetto de los parámetros de aprovechamiento:

- a. Los parámetros de aprovechamiento deberían definirse en base a una vivienda tipo de 350 m² construidos más 20% destinado a anexos situados a menos de 25 m. de la edificación principal.
- b. Los coeficientes de edificabilidad deberían permitir casa de 500 a 600 m², por lo que deberían elevarse al doble.
- c. Los parámetros de aplicación deberían ser: R. etranqueo anexos 5 m. ANEI 0,006 m²/m², 1% ocupación; ARIP 0.02 m²/m², 2.5% ocupación; SRG 0.03 m²/m², 4% ocupación.
- d. Deberían incrementarse la edificabilidades en todas las categorías de SR.
- e. Debería incrementarse la superficie edificable en ANEI. En el mismo sentido debería incrementarse a 0.09 m²/m² la edificabilidad en ANEI.





2.5.4 Respecto de las alturas permitidas:

- a. Respecto del régimen de alturas se debería prohibir la planta sótano e incentivar el que sólo se construya una planta. Debería prohibirse la posibilidad de sótanos destinados a garaje, permitiéndolo sólo en parte y con acceso interior para otros usos.
- b. Debería generalizarse la limitación de altura a una sola planta en la mayor parte del suelo rústico.
- c. Deberían permitirse 2 plantas en ANEI y Forestal ya que el impacto es menor que en SRG. En ARIP y Forestal se debería permitir al menos un 50% de planta alta y 7 m.
- d. Se debería permitir 2 plantas en todas las zonas previo estudio de impacto. Se deberían permitir dos plantas de altura en Forestal y ARIP. Se deberían permitir dos plantas de altura en Aubarca y Corona. En ARIP se deberían poder edificar dos plantas conforme a la tipología tradicional en ellos.
- e. Debería eliminarse el límite de un máximo del 50% en planta alta.
- f. Deberían permitirse 2 plantas en ARIP.
- c. En Formentera la altura de las edificaciones debería ser la fijada por la LSR.

2.5.5 Respecto de los anejos:

- a. No deberían permitirse las viviendas con anexos.
- b. Los anexos deberían poder situarse hasta a 50 m y eliminar la limitación de número de dormitorios.

2.5.6 Respecto de las condiciones de emplazamiento.

- a. El PTI debería incluir determinación respecto a que la ubicación de la edificación en la zona de menor protección puede no ser la idónea, por lo que debería facultarse su modificación por el Consell o el Ayuntamiento.
- b. Se debería fomentar la implantación de las edificaciones en el límite entre zona boscosa y llano.
- c. Debería aclararse que lo señalado en la Norma 18.2 respecto del emplazamiento de las edificaciones no supone la prohibición de vivienda en zona APR.

2.5.7 Respecto de los cerramientos:

- a. Debería diferenciarse la regulación de las vallas de finca y del cerramiento de vivienda.
- b. Solamente debería permitirse el cerramiento de un espacio privativo en torno a la vivienda, manteniendo el resto libre y mantenido por la administración.
- c. En cuanto a los cerramientos, su altura máxima debería ser de 1.60 m, debiendo mantener el suplemento metálico su condición de diafanidad y transparencia.
- d. En Formentera los cerramientos de fincas deberían ser sólo de piedra seca.

2.5.8 Respecto de las dotaciones de servicios:

- a. Debería aclararse en que casos es obligatorio soterrar las líneas eléctricas, entendiendo que para suministro a viviendas será siempre soterrada, excepto imposibilidad técnica informada favorablemente por Medio Ambiente.



b. La prohibición de casetas de acometidas prefabricadas va contra las reglas de las compañías. Debería arbitrase un procedimiento para su definición por GESA, Colegios, DGT, etc.

2.5.9 Respecto de otras cuestiones:

a. Las casetas de madera, de forma regulada, pueden ser una alternativa a las de obra actuales.

b. Las condiciones de integración son excesivas y la condición de la Norma 19c) no es ibicenca. Se debería incluir distancia mínima entre marges para controlar su perfil.

c. Los anexos agrícolas no deberían tener la limitación de 60 m².

d. Debería incluirse la obligación de construcción de aljibe en SR, así como la de pozos absorbentes para las piscinas.

e. En Formentera el PTI debería regular la construcción de piscinas.

f. Se debería definir el concepto de vivienda unifamiliar continua (no, es sólo para el suelo rústico, tal vez para núcleo rural).

g. En la isla de Eivissa también hay cubiertas inclinadas.

2.6 Respecto de las agrupaciones de la edificación:

a. Debería generalizarse la agrupación de la edificación ampliándola a suelos no protegidos por la LEN. Se debería ampliar el mecanismo de la agrupación a todo el SR y bonificarla con más aprovechamiento. Debería fomentarse la agrupación permitiendo la reducción del 25% de la superficie de parcela mínima.

b. El mecanismo de la agrupación de la edificación podría estar en contradicción con la definición de parcelación urbanística.

c. El establecimiento de la parcela de 2.000 podría resultar contradictorio con el artículo 16bis de la LEN.

d. Se debería aclarar el concepto de agrupadas y eliminar la posibilidad de anexos o regularlos mejor. Debería aclararse el concepto de aislados o agrupados (debería ser adosados) y lo que pasa con los anexos cuando se disponen agrupadas.

e. Las agrupaciones deberían garantizar el mantenimiento de los usos agrarios tradicionales a que se refiere la DA 19 de las DOT.

2.7 Respecto de la regulación de los caminos:

a. No debería limitarse la apertura de nuevos caminos con finalidades agrarias o para protección de incendios.

b. La limitación de abrir nuevos caminos puede resultar contradictoria con la posibilidad de construir derivada de las reglas del PTI.

c. Debería exigirse informe de Agricultura y CIOTUPHA para apertura de caminos.

d. Deberían corregirse las limitaciones en cuanto a la pendiente máxima de caminos en el sentido expresado por el COAB. También la longitud máxima de



50 m de apertura de nuevos caminos al no resultar viable en grandes fincas y el parámetro de los 3 m de anchura de caminos al resultar muy escaso. Debería facultarse a la CIU para permitir caminos de más de 50 o 100 m.

- e. En Formentera se deberían poder asfaltar todos los caminos rurales.
- f. En Formentera deberían poderse autorizar nuevos caminos para acceso a viviendas existentes o autorizadas así como a las parcelas legales.
- g. Debería determinarse que las infraestructuras subterráneas en caminos se pueden hacer en caminos públicos y también en caminos de uso público, aclarando desde el PTI cuales son éstos últimos.

2.8 Respetto de la regulación de los núcleos rurales:

- a. El PTI debería delimitar los núcleos rurales. El PTI debería recoger como núcleos rurales los terrenos en que concurren las exigencias que establece para tal calificación.
- b. El PTI debería obligar a los planeamientos a delimitar y ordenar los núcleos rurales.
- c. No debería permitirse la ampliación de los núcleos rurales.
- d. Debería aclararse cómo se regularizan los usos plurifamiliares en núcleo rural.
- e. Se debería resolver el encaje en la legislación turística de los hoteles existentes en núcleo rural y aclararse que las ampliaciones permitidas no pueden suponer más plazas. Existe contradicción con la Norma 24 que remite la ordenación de todo tipo de alojamiento al decreto de agroturismo.
- f. Los PE debería poder formularlos los Ayuntamientos.
- g. La gestión de los PE deberían poderla hacer los Ayuntamientos.
- h. En Formentera debería contemplarse la ordenación de los núcleos de edificación concentrada
- i. Los falsos urbanos de Sant Antoni deberían delimitarse como núcleos rurales.
- j. Debería recogerse Sant Vicent de sa Cala como núcleo rural.

2.9 Respetto de la regulación de los edificios existentes:

2.9.1 Respetto del uso de vivienda:

- a. El PTI debería regular mejor las actuaciones de ampliación en viviendas existentes en suelo rústico así como el concepto de vivienda existente.
- b. Deberían considerarse viviendas existentes: las que aparezcan en el vuelo del 2002; las que consten en escritura o paguen contribución y aparezcan en el vuelo del 2002; toda aquella que tenga cédula de habitabilidad independientemente de su tamaño.
- c. Debería reconsiderarse la definición de vivienda existente, especialmente en lo que a la referencia a actuaciones estructurales se refiere, así como reconsiderar las condiciones para su ampliación.
- d. Se deberían reconsiderar los 50 m² mínimos para consideración como vivienda, acudiendo a la normativa de habitabilidad. Debería señalarse que las





limitaciones de 50 m² de superficie para consideración edificación existente como vivienda sea sólo para las no incorporadas a la ordenación o sin cédula de habitabilidad.

a. Debería reformarse el apartado 2 c de la Norma 13 exigiendo autorización legalmente otorgada y referida a la totalidad de la edificación existente y clarificar el contenido de los apartados 5, 6 y 8 de dicha Norma.

i. Debería eliminarse la referencia a viviendas anteriores a 1956 y sustituir por anteriores a 1 de marzo de 1987.

2.9.2 Respecto de situaciones específicas:

a. Debería contemplarse la situación de los edificios antiguos sin licencia.

b. El PTI debería regular la incorporación a la ordenación de los edificios para los que hayan prescrito los plazos para aplicación de medidas de disciplina urbanística.

2.9.3 Respecto de las actuaciones posibles:

a. Se debería estudiar mejor el tema de la reconstrucción de edificaciones existentes en suelo rústico.

b. El PTI debería fomentar la rehabilitación de ruinas siempre que tengan título acreditativo. La demolición puede ser impuesta por decisión técnica. No debería implicar pérdida de derechos si se presenta conjuntamente la reconstrucción.

d. Deberían modificarse los criterios relativos a la ampliación de las viviendas existentes en AANP y zona 1.

e. En Formentera debería permitirse ampliar las casas payesas para coger nuevos usos turísticos o de habitación vacacional.

f. En Formentera debería respetarse las reglas para ampliación de las vigentes NNSS.

g. En Formentera el PTI debería regular las viviendas construidas sin autorización entre la LS1956 y la LSR 1997 aplicando la regulación de las NNSS y definiendo posibles ampliaciones hasta un máximo de 300 m².

h. Debería permitirse ampliar las viviendas ubicadas en terrenos en que el uso está prohibido y regular expresamente las ampliaciones en ANEI revisando el límite del 25% y dejándolo para el catálogo.

2.9.4 Respecto de otras actividades preexistentes:

a. El PTI debería regular los establecimientos de todo tipo existentes en suelo rústico: oferta complementaria, talleres, industria, etc.

b. El PTI debería establecer una regulación provisional de los usos industriales y de servicios existentes en SR.

c. En Formentera deberían arbitrase medidas para el reconocimiento de las actividades existentes siempre que hayan prescrito las infracciones.

2.10 Otros temas:

a. El PTI debería incluir disposición relativa a que será de aplicación la normativa más restrictiva de entre las aplicables.





- b. Se deberían suspender todas las licencias en SR con más de 3 años hasta su caducidad o nueva tramitación.
- c. Las licencias de parcelación debería pasar por la CIOTUPHA igual que en Mallorca.
- d. El PTI no debería reconocer las situaciones de hecho resultado de ilegalidades.
- e. Las modificaciones de proyectos de edificación en SR que supongan incremento de ocupación o volumen deberían de pasar por la CIU.
- f. El PTI debería solucionar el tema de las parcelas en Can Pep Lluquí, en que existe parcelación urbanística y los terrenos resultan afectados por ANEI.
- g. Deben modificarse las condiciones de ordenación de la unidad paisajística 3 por resultar discriminatoria para los propietarios afectados.
- h. Se debería promover la declaración de reservas marinas de las zonas LICS así como medidas de gestión medioambiental de las mismas.
- i. En Formentera debería preverse un molino de aceite, recuperar molinos y otras instalaciones tradicionales y las norias.
- j. Los terrenos de titularidad de las cooperativas deberían tener una calificación especial que facilitase las actuaciones relacionadas con la actividad.
- k. Debería aclararse en que supuestos respecto de la superficie de las parcelas se aplica la reducción contemplada en el artículo 14 bis de la LEN.

2.11 Específicamente referidos a la ordenación del suelo rústico en Formentera:

- a. Hasta la adaptación al PTI se debería permitir transitoriamente sólo una planta pero 4.5 m de altura para permitir altillo.
- b. Se debería eliminar la posibilidad de Hotel Rural y, para turismo rural, exigir al menos la parcela mínima según calificación.
- c. Se debería incorporar el Inventario de casas payesas y, en los casos de viviendas catalogadas, permitir dos viviendas.
- d. Se debe incluir la zona en que las NNSS exigen una superficie mínima de 50.000 m².
- e. Se debería incluir programa de soterramiento de tendidos de todo Formentera
- f. No se debe permitir la edificación de fincas discontinuas excepto en los casos de división por caminos y de las fincas existentes de una sola propiedad.
- g. Se debería incluir con carácter general la limitación de venta en 15 años para todos los casos de reducción de parcela.
- h. Se debería solucionar el problema de los terrenos adquiridos por herencia o compra y que a causa de las nuevas calificaciones resultan inedificables.
- i. Se deberían establecer formulas legales para compensar el nulo valor de los terrenos situados en las zonas AANP, tales como compraventa, alquiler, permuta de derechos, etc.



3 Respecto de las Areas de desarrollo urbano

3.0 General:

3.0.1 En cuanto a los criterios generales:

- a. Se deberían imponer limitaciones al crecimiento.
- b. Se debería adecuar la condición de suelo urbano de la norma 28 a lo que determina la LSV 98 en cuanto a la innecesariedad de clasificación por el planeamiento.
- c. Deberían revisarse, restringiéndolas, las determinaciones sobre clasificación y categorización del SU.

3.0.2 En cuanto a la definición de las ADU:

- a. No debería remitirse al planeamiento municipal la clasificación y desclasificación de terrenos. La ordenación del suelo urbanizable debería hacerse directamente y no remitirla al planeamiento.
- b. El PTI debería desclasificar pasando a suelo rústico la práctica totalidad de los sectores afectados por NTC. En el mismo sentido, deberían desclasificarse los urbanizables no ejecutados o que hayan incumplido plazos.
- c. Los sectores que el PTI recupera no cumplen los requisitos para ser ADU. Existe contradicción entre el objetivo señalado en el apartado 1.18 de la Memoria de no desarrollo de tramos costeros vírgenes y la reclasificación como urbanizables de terrenos desclasificados por las DOT.
- d. El PTI debería crear un fondo de compensación para las desclasificaciones tal y como prevén las DOT.
- e. El PTI debería grafiar la situación de los suelos industriales en Sant Antoni.

3.0.3 En cuanto a la ordenación y desarrollo de las ADU:

- a. Es ilegal obligar a reservar el 15% de VPO. Debería incrementarse el porcentaje de suelo destinado a VPO al 25% o 30%. Se debería dejar la reserva obligatoria de VPO como facultativa para los Ayuntamientos.
- b. El PTI debería incluir una regulación más concreta de los suelos industriales y arbitrar incentivos para la relocalización de industrias inadecuadas o emplazadas en SR. Se debería poder clasificar como suelos urbanizables industriales los terrenos parcialmente incluidos en AT o en contacto con AT.
- c. Se deberían adecuar las Normas 28 y 33 revisando los criterios los criterios de aplicación para la clasificación de tejidos conformados por edificación de tipología aislada y adecuando la ordenación de los suelos incluidos en zona POOT a las condiciones preexistentes en los mismos.
- d. El PTI no debería bloquear el desarrollo de los sectores urbanizables de Sant Josep remitiéndolos a la Adaptación de las NNSS. Se debería sustituir por la permisión tan sólo de vivienda unifamiliar aislada UA3.
- e. Debería ampliarse la posibilidad de fosas sépticas a usos diferentes del de vivienda, previo informe de la DG de régimen hidráulico.

3.1 Respecto de la delimitación de las ADU y la referencia a las clasificaciones del suelo que en los planos 1 y 2 se definen:





3.1.1 En cuanto a los criterios:

- a. Se debería aclarar en Memoria que las delimitaciones de ADU correspondientes al SU son provisionales hasta que las adaptaciones del planeamiento al PTI no definan los ámbitos actualizados y que las calificaciones de suelo rústico subyacentes no serán obstáculo para dicha actualización.
- b. Se debería reestudiar si se puede desclasificar directamente suelo urbano o urbanizable (art. 11 DOT).
- c. Deben reconocerse como suelo urbano desde el PTI, delimitando y grafiando su ámbito, los terrenos que, aún no resultando así clasificados por el planeamiento vigente, reúnen los requisitos legalmente exigidos para la asignación a tal clase de suelo. El PTI debe graficar los suelos urbanos existentes a la entrada en vigor de las DOT ordenarlos con detalle.
- d. Deben reconocerse como suelo urbano los suelos urbanizables que, en ejecución del planeamiento, cuentan ya con los requisitos exigidos para la clasificación como suelo urbano
- e. El PTI debe recoger como suelo urbano los terrenos urbanizables que, no estando reconocidos por el planeamiento vigente como suelo urbano, reúnen los requisitos legalmente exigidos para tal clasificación.
- f. El PTI debe recoger como ADU, con la clasificación de suelo urbano o subsidiariamente como urbanizable, los terrenos que, no estando reconocidos por el planeamiento vigente como suelo urbano, reúnen los requisitos legalmente exigidos para tal clasificación.
- g. Los suelos urbanizables sin PP aprobado que no resultaron desclasificados por las DOT deberían figurar grafiados como Área de Desarrollo Urbano.
- h. Deberían corregirse los errores en las delimitaciones de suelos urbanos y urbanizables.
- i. No pueden aceptarse como suelo urbano terrenos que no cumplen los requisitos.
- j. No deberían incluirse como ADU los sectores señalados en la norma 27.2 y desclasificar los urbanizables no consolidados.
- k. Se desclasifican una serie de sectores de suelo urbanizable sin que tal desclasificación tenga justificación alguna en Memoria.

3.1.2 En cuanto a ámbitos generales

- a. El PTI debería recoger las áreas de desarrollo urbano tal y como figuran en la propuesta del Ayuntamiento de Sant Josep.
- b. El PTI debería recoger las áreas de desarrollo urbano tal y como figuran en la propuesta del Ayuntamiento de Sant Antoni.

3.1.3 En cuanto a ámbitos concretos:

- a. El PTI debería remitir la definición de los suelos urbanos en Ses Salines a la delimitación del PRUG.



- b. Se debería corregir los errores de los núcleos urbanos de es Cubells e “Isla Blanca”. El núcleo de “Isla Blanca” debe ser AAPI. El PTI debe recoger como ADU o AAPI el asentamiento existente en “Isla Blanca”.
- c. Parte de la AAPI de la Cala de Sant Vicent debe ser suelo urbano.
- d. Debe modificarse la delimitación del suelo urbano de Formentera incluyendo la zona del centro médico.
- e. Debe eliminarse el ADU de Benirràs y someter los terrenos a protección estricta.
- f. Debe incluirse en ADU una parcela en el PN de ses Salines declarada suelo urbano por sentencia firme.
- g. Se solicita se clasifiquen como suelo urbano los terrenos colindantes con la futura ronda prevista al sur del núcleo de es Pujols y se permita la ubicación de equipamientos y servicios al exterior de dicha ronda.
- h. Deben modificarse las determinaciones respecto del suelo urbano de sa Roqueta y el Hotel “Roca Bella”.
- i. El PTI debería recoger la situación de la zona de Niu Blau en Santa Eulària.
- j. Deben desclasificarse ses Feixes.
- k. El PTI debería recoger como ADU los terrenos de la modificación puntual del PGOU de Sant Antoni en ses Païsses, el Sector 23 industrial y el sector 10 sa Talaia.
- l. Los límites de SU no están bien grafiados en Cala Molí, es Cubells, sa Caixota, AA 4.3, AA 4.5 y sectores incluidos en anejo 1.

3.2 En relación con el crecimiento y su cómputo:

3.2.1 En cuanto a los criterios:

- a. Hasta tanto no se complete el suelo vacante no deberían permitirse nuevos crecimientos. No deberían permitirse nuevos urbanizables hasta que no se colmate el suelo urbano al 90%.
- b. La aplicación del porcentaje lineal del 10% sólo incrementará las diferencias entre municipios.
- c. Sólo debería permitirse crecimiento en Sant Joan y Formentera.
- d. El crecimiento debería ser 0%.
- e. Las superficies de suelo urbanizable que resultan en Sant Joan de la aplicación del 10 % son insuficientes para delimitar sectores coherentes. Debería crearse un fondo de compensación interterritorial o incrementar el porcentaje.
- f. No debería preverse AT en los pequeños núcleos (AT mínima DOT).

3.2.2 En cuanto a los cómputos:

- a. Se debería aclarar que los SU que se incluyan por las adaptaciones del planeamiento computarán como base para el crecimiento.
- b. En contra de lo señalado en la Norma 37.2.1.a y concordantes, los suelos urbanizables con PP aprobado para los que el PTI mantiene su clasificación en aplicación de lo dispuesto en las leyes 8/2003 y 10/2003, no deben computar como crecimiento.



c. Deben revisarse las Normas 27 y 37 ya que no deben computar como crecimiento los sectores relacionados en el apartado 2.

3.2.3 En cuanto a ámbitos concretos:

a. El sector 12 está en APR de incendios por lo que se debería matizar la norma 38

b. Debería revisarse si se suspenden licencias en el Polígono 7-8 en virtud de su régimen transitorio.

c. Debería eliminarse la obligación de que el crecimiento en las zonas turísticas de Sant Joan se ubique en zona POOT por lo que debería eliminarse el apartado 2f de la Norma 47.

3.3 Otros temas generales:

3.3.1 En cuanto a los criterios de clasificación y ordenación:

a. A efectos de las reglas para la clasificación como urbano, en los casos de edificación aislada el ámbito de consolidación debería ser toda la zona sin límite de superficie.

b. Se debería eliminar la discrecionalidad de la CIU en cuanto a la consideración como urbanizables de los terrenos con más de un 20% de pendiente y establecer que los desarrollos deben hacerse sólo a un lado de los SG viarios para permitir su ampliación.

c. Debería reconsiderarse la inedificabilidad en zonas turísticas de los terrenos con más del 40% y sustituirla por fórmulas de adecuación. Debería concretarse la determinación respecto del uso mayoritario de vivienda unifamiliar.

d. Deberían aclararse las condiciones de aplicación a los Sectores 14, 5.5 y 5.7 y especificar si la imposición de un 50% de su superficie como ELP supone la disminución de su edificabilidad global o su concentración.

e. Se debería establecer que los criterios de ordenación de las AIM serán de aplicación directa a las adaptaciones al PTI hasta tanto no se redacten los PMT.

f. No debería permitirse la edificación y urbanización simultánea.

g. El PTI debería definir las tipologías urbanas.

h. La revisión de determinaciones del planeamiento puede conllevar repercusiones patrimoniales para la administración al afectar a derechos adquiridos.

3.3.2 En cuanto al uso industrial:

a. El PTI debería regular mejor las zonas industriales.

b. Se debería estudiar la agrupación de los polígonos industriales y fomentar la relocalización de industrias disconformes mediante la creación de suelo público.

c. En lo que a la regulación de los suelos industriales se refiere se debería: señalar que deberán estar en contacto con AT y cumpliendo las condiciones del Título VII; definir condicionantes para minorar su impacto: masas vegetales, único acceso, etc.; definir ordenanzas de estética, altura máxima, publicidad y



rotulación, etc. y prescribir la separación mediante AT (o SG verde?) de las zonas industriales y residenciales.

d. La reserva de suelo publico para relocalización debería ser obligatoria para el planeamiento.

e. Las AT no deberían saltar al otro lado del vial de SG para permitir su ampliación.

f. Debería aclararse las condiciones de ubicación de los pequeños polígonos.

3.3.3 En cuanto a ámbitos concretos:

a. Se solicita se de continuidad a la calle Londres en Sant Antoni y se declaren urbanos determinados terrenos.

b. Se solicita se recoja el trazado de dos calles en el núcleo de Sant Antoni.

c. El PTI debería contemplar el crecimiento del casco de Sant Antoni en la zona entre la carretera de Eivissa y ses Païsses, Ca n'Obrador y sa Serra.

d. En la regulación de ses Variades debería incluirse la necesidad de integración y conexión viaria

e. En Formentera debería preverse una nueva zona industrial en Sant Ferran.

3.4 Determinaciones referidas a ámbitos territoriales específicos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano y no tratadas en apartados anteriores:

3.4.1 En general:

a. El PTI no puede amparar las ilegalidades cometidas por los ayuntamientos, especialmente en el caso de es Cubells.

b. Deberían desclasificarse total o parcialmente la totalidad de ámbitos afectados por NTC.

c. Debe eliminarse la regulación directa de es Pouet.

d. Deberían justificarse las determinaciones del PTI respecto de los sectores 5.5 y 5.7, especialmente lo relacionado con la obligación de reservar el 50 % de espacios libres. El punto 2.20 del anejo 1 es redundante y contradice las normas 38.6.b y 27.2.a.2.

3.4.2 Respecto de ámbitos concretos:

a. AA 3.2 Sa Caixota. Sant Josep. Proponen solución alternativa a la ordenación actual. Se deberían justificar las reducciones de ámbito y parámetros en sa Caixota.

3.5 Determinaciones referidas a ámbitos territoriales específicos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbanizable y no tratadas en apartados anteriores:

3.5.1 En general:

a. Deberían desclasificarse total o parcialmente la totalidad de ámbitos afectados por NTC.

3.5.2 Respecto de ámbitos concretos:





- a. Sector 1.9. Sant Josep. Señala presentó PP por lo que inició la tramitación. No tiene AI por lo que la CIU consideró no se había iniciado ésta. No es aislado.
- b. Sector 1.11. Sant Josep. Can Burgus. Piden se mantenga la clasificación como urbanizable con PP aprobado. El sector no debería tener que ajustarse a márgenes de crecimiento aunque no tiene PP.
- c. Sector 1.14. Pide se mantengan las condiciones del PP. Señalan cumplen las condiciones de la DA 12 a.
- d. Sector 1.15. Sant Josep. Pide se mantenga como urbanizable porque tiene PP en tramitación.
- e. Sector 1.17. Sant Josep. Piden se clasifique como suelo urbano o subsidiariamente como urbanizable.
- f. Sector 1.18. Sant Josep. Piden se mantenga su clasificación como urbanizable sin PP . El sector no debería tener que ajustarse a márgenes de crecimiento aunque no tiene PP.
- g. Sector 1.23. Sant Josep. Debería respetarse su ámbito. Pide se corrija el ámbito mantenido de acuerdo a lo señalado en la certificación municipal (fase 1). No compute como nuevo crecimiento ya que tiene PP aprobado. Se reconozca su carácter de suelo urbano por ejecución del planeamiento.
- h. El sector 1.24 de Sant Josep no debería tener que ajustarse a márgenes de crecimiento aunque no tiene PP.
- i. Sector 2.2. Sant Josep. Piden que se grafíe como suelo urbano. No computen como crecimiento.
- j. Sector 3.2. Sant Josep. Pide que se mantenga la clasificación o se prevea indemnización. El PP no se ha ejecutado por culpa del CIEF.
- k. Sector 3.5. Sant Josep. Piden se mantenga la clasificación o alternativamente se incluyan como terrenos prioritarios a los efectos de la DT 7 de las DOT.
- l. Sector 3.8. Sant Josep. Pide se mantenga el sector. Que la APT compute.
- m. Sector 4.5. Sant Josep. Pide ser urbanizable. Caso de mantenerse urbanizable, que se pueda edificar ya que está en APT. Debería mantenerse la delimitación del sector 4.5 A de Sant Josep, aplicando parámetros correctores a la zona excluida.
- n. Sector 4.6. Sant Josep. Pide se mantenga como urbanizable sin PP.
- ñ. El sector 4.11 de Sant Josep ya es suelo urbano.
- o. Sector 4.14 de Sant Josep. Se solicita se mantengan las condiciones de ordenación del Plan Parcial. Señalan cumplen las condiciones de la DA 12 de las DOT. Se mantenga tal y como está porque tiene PP aprobado.
- p. Sector 4.16. Sant Josep. Se señala tiene PP y PU ejecutado. Tienen licencias de obras concedidas en 2002 y 2003. No se pueden adaptar a las Normas 34.3 y 33.b sin indemnización. Se elimine del anejo 1. El PTI no debería afectar al sector 4.16 Es Rasos de Sant Josep que ya está ejecutado y con licencias de edificación concedidas.
- q. Sector 4.17. Sant Josep. Piden se considere como suelo urbano con una servidumbre de protección de 20 m.



- r. Sector 4.19. Sant Josep. Señala tienen presentado PP. No aprobado inicialmente. No es aislado. Pide se mantenga la clasificación.
- s. Las determinaciones del PTI sobre conservación de la zona forestal obligarían a una nueva tramitación del sector 4.20 Can Portmany de Sant Josep por lo que deberían revisarse.
- t. Sector 4.21 "Montecarlos". Sant Josep. Piden se les excluya del régimen general del Anejo y se recoja todo el ámbito. Señala ya se adaptan a lo señalado por el PTI. Aceptan 40 % inedificable; 20% una planta; volumen máximo por edificio 1.500 m³. Plantar 2 arboles por cada uno que se quite.
- u. Sector 4.22. Sant Josep. Piden se desclasifique por inejecución.
- v. Sectores 4.23 y 4.24. Sant Josep. Pide se mantenga la ordenación aprobada. Se ha adaptado a la proyección de la APT. No se ha grafiado bien la proyección.
- w. Sector 4.28. Sant Josep. Presentaron en 1989 PP que no se aprobó inicialmente. Contiguo a Rocas Malas no es aislado. Considera ha iniciado la tramitación y se mantenga como urbanizable. El sector no esta desclasificado por las DOT. No son APR de incendios.
- x. Sector 4.33. Sant Josep. Piden se excluya del Anexo porque se adapta a todo. Pide no ser zona POOT. El PTI no debería afectar al sector porque ya ha finalizado su tramitación y daría lugar a indemnizaciones. No son APR de incendios.
- y. Sector 5.4. Sant Josep. Piden ser suelo urbano.
- z. Sector 5.5 A. Sant Josep. Piden se elimine la regulación del Anejo ya que el sector 5.5 está ya regulado.
- a1. Sector 5.7. Sant Josep. Señalan su mantenimiento no viene determinado por la aplicación de las leyes 8/2003 y 10/2003. Estaba tramitando delimitación APT traspasada al PTI. No a la limitación 50% de ELP por no estar justificada. Deberían aclararse las condiciones para su desarrollo. Existe contradicción entre la ordenación establecida y la proyección de la APT en tramitación.
- b1. Sector 6.1. Sant Josep. Pide se incorpore como área de desarrollo urbano y se elimine la zona forestal. En sentido contrario se señala está desclasificado. No debería tener que ajustarse a limites de crecimiento aunque no tiene PP aprobado.
- c1. Sector 2. Sant Antoni. Pide se clasifiquen como suelo urbano.
- d1. Sector 4. Sant Antoni. Piden ser suelo urbano.
- e1. Sector 7. Sant Antoni. Piden parte de los terrenos se reconozcan como SU. El sector está desclasificado por las DOT.
- d1. Sector 10. Se mantenga su clasificación ya que no ha sido desclasificado por las DOT.
- e1. Sector 11. Sant Antoni. Piden se reconozca una parcela como SU. Existe licencia concedida en 1985 pero el PGOU lo incluyó en urbanizable ahora desclasificado.
- f1. Sector 12. Sant Antoni. PP no aprobado inicialmente.
- g1. Sector 14 Ses Variades. Sant Antoni. Se solicita: No se aplique el 15% de VPO. No a las limitaciones POOT: 60hb/ha y 3 plantas. No al 50% de ELP. No



a la vinculación con el puerto deportivo. Se aclare pueden clasificarse como suelo urbano. En lo que respecta a las determinaciones para la ordenación del sector: Se debería eliminar el tope de 60 hb/ha; prever unas tipologías similares a las del entorno; establecer un máximo del 50% de uso lucrativo y determinar una superficie mínima de vivienda de 120 m².

h1. Sector 18. Sant Antoni. Piden se clasifique como suelo urbano.

i1. Sector 23. Sant Antoni. Industrial no desclasificado pero sin PP. Señala no cumple ninguna condición de las señaladas para el industrial. Pide se desclasifique.

j1. Sector 28. Sant Antoni. Piden se mantenga como urbanizable.

k1. Sector 29. Sant Antoni. Piden se clasifique como urbano o urbanizable.

l1. Sector Cala Llenya. Santa Eulària. No están de acuerdo con la normativa transitoria del anejo 5.3. Piden se respeten los aprovechamientos del PP.

m1. Sector s'Argamassa. Santa Eulària. Pide se clasifiquen ssu terrenos como SU. Ahora están como urbanizable.

n1. Sector Sòl d'en Serra. Santa Eulària. Desclasificado por el PTI cuenta con PP (1986) y PU. Piden se respeten los derechos.

ñ1. Sector "Calas del Sur". Piden su mantenimiento con reducción de parámetros. Tienen PP y PU. Señalan no han ejecutado por causas ajenas.

o1. Sector Puig de sa Vinya. Santa Eulària. Piden se mantenga urbanizable o subsidiariamente SRC-AT o SRC-SRG. El PP resultó denegado por la CIU.

p1. Sector 6. Eivissa. Piden se incluya como ADU. Se modifique el BIC. Se excluya la zona de las determinaciones del POOT y de los criterios del PTI sobre el mismo.

q1. Sector 8. Eivissa. Pide ser suelo urbano. Desclasificado DOT.

r1. Sector 10. Eivissa. Pide ser suelo urbano o urbanizable. Desclasificado DOT.

s1. Sector 11. Eivissa. Pide ser suelo urbano. Desclasificado DOT.

t1. Sector 32. Eivissa. Pide se recoja la clasificación como rústico de la Revisión del PGOU.

u1. Sector 6.1 Es Pujols. Formentera. Piden se clasifiquen como ADU los terrenos del sector 6.1, no desclasificado por las DOT.

v1. Sector de Ca Marí. Formentera. Señalan son suelo urbano. Piden se clasifique directamente por el PTI. Piden se modifiquen los apartados 3.2 y 3.4 de la Norma 28; la Norma 33; que en la Norma 37 se señale no computan como crecimiento. Se permitan en APT usos deportivos.

3.6 Respecto de la delimitación y regulación de las AAPI

3.6.1 En general:

a. Deben delimitarse sólo los suelos urbanos y el resto pasar a ANEI.

b. Debería reestudiarse el fomento de uso residencial en los núcleos turísticos de es Amunts.

c. El PTI debería contemplar como AAPI la zona de es Cubells.

3.6.2 Respecto de ámbitos concretos:





- a. El PTI debería contemplar como AAPI el núcleo de “Isla Blanca” en Sant Joan de Labritja.
- b. AAPI del Sector na Xamena. Sant Joan. La propiedad del Hotel “La Hacienda” señala que la delimitación del AAPI reduce la parcela del hotel, por lo que quedara fuera de ordenación. Pide se rectifique la delimitación. Propietarios de parcela incluida en SU en la delimitación de 1991 piden se mantenga en AAPI.
- c. AAPI del Sector Benirràs. Sant Joan. Se solicita se elimine la posibilidad de construir en Benirràs. En sentido contrario, se debería eliminar el régimen transitorio para los terrenos de Benirràs (parcela de 2000/ vivienda 300). En cualquier caso debería revisarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente mayor del 40% y aclarar que la parcela mínima de 2000 m² no es vinculante para la adaptación al PTI.
- d. AAPI del Sector Allà Dins. Sant Joan. Piden mantener como urbanizable al tener PU aprobado.
- e. Punta Grossa (en es Amunts) no es AAPI es suelo urbano.

4 Respecto del Sistema de infraestructuras

4.0 General

- a. Deberían definirse qué caminos son públicos a efectos de soterramiento de instalaciones y facultar que éstas puedan discurrir por dominio público viario.
- b. Debería incluirse que cuando una instalación amplía potencia en más del 50% se considerará como nueva instalación y deberá ser soterrada.
- c. En la Norma 67 debería imponerse la obligación de adoptar planes de iluminación eficiente, ahorro energético y sistemas de calificación energética.
- d. En el plano 2 no figuran la totalidad de infraestructuras existentes en el término de Sant Josep.

4.1 Infraestructura aeroportuaria

- a. El PTI no puede asumir el PD del aeropuerto por resultar contrario a las DOT y suponer un consumo exagerado de territorio.
- b. Debería incluirse la obligación de elaborar mapas de ruido a los planeamientos de Eivissa y Sant Josep en relación con la actividad aeroportuaria.

4.2 Infraestructura portuaria

4.2.1 Respecto del puerto de Eivissa:

- a. No debe permitirse la ampliación del puerto de Eivissa sino tan sólo su reordenación interior. No debe permitirse nuevas infraestructuras al abrigo del dique de Botafoc.





b. Respecto del puerto de Eivissa se debería aclarar taxativamente la prohibición de instalaciones en Botafoc, determinar el incremento de la superficie de espejo de agua, prever la pata este de acceso viario y prever una zona de puerto seco en los límites entre Eivissa y Santa a Eulària.

c. En lo que al puerto de Eivissa se refiere se debería eliminar la prohibición de instalar superestructuras fijas de descarga ni implantarse zonas permanentes de almacenamiento en Botafoc; aclarar que no se pretende la eliminación de las instalaciones de navegación deportiva y dibujar el vial de conexión con la ronda (pata este).

4.2.2 Respecto del puerto de Sant Antoni:

a. No deberían preverse ampliaciones del puerto de Sant Antoni.

b. No debería permitirse en el puerto de Sant Antoni la actividad comercial e industrial por crear muchos problemas en el tejido urbano.

c. El PTI debería plantear una doble alternativa para la conexión del puerto de Sant Antoni con la red básica insular. Ambas deberían ser subterráneas.

4.2.3 Respecto del puerto de la Savina:

a. En Formentera debería poderse ampliar el puerto de la Savina. En sentido contrario, no debería permitirse la ampliación del puerto de la Savina. Debería mejorarse la funcionalidad del puerto de la Savina pero sin ampliaciones exageradas.

b. En lo que al puerto de la Sabina se refiere debería recogerse la construcción de un nuevo dique

4.2.4 Respecto de la segunda vía a Formentera:

a. Debería prohibirse el puerto de pasajeros en la Canal.

b. Por parte de Salinera Española se plantea el desacuerdo con el planteamiento de las instalaciones para la segunda vía a Formentera en el núcleo de la Canal, considerándose contradiría el PORN y supondría una irresponsabilidad introducir tal actividad dentro del Parque.

c. Se debería aclarar que las instalaciones para establecer la segunda vía a Formentera son sólo para situaciones de emergencia.

d. Se debería concretar mas la actuación referente a la segunda vía a Formentera acotando su tamaño. La zona prevista en es Pujols esta en SR y no en zona II: s'Abauredeta.

4.2.5 Otras cuestiones:

a. En Formentera debería preverse un refugio de pescadores en la zona de Migjorn con su correspondiente vial de acceso.

b. Se deberían permitir en los faros los usos relacionados con la hostelería que contempla el artículo 94.1 de la Ley 48/2003.

4.3 Infraestructura de Puertos Deportivos

4.3.1 En general:

a. Debería preverse la urgente redacción del PDS y no permitir hasta tanto ninguna actuación, indicándose como zonas prioritarias las cercanas a puertos existentes y las ya desarrolladas urbanísticamente.





b. La delimitación de zonas litorales debería efectuarse justificadamente en base a estudios y criterios técnicos. En contra de lo señalado en Memoria, las zonas definidas no están en aguas abrigadas. No deben permitirse instalaciones en emplazamientos incompatibles con el mantenimiento de los ecosistemas marinos. Deberían excluirse de zonas II y III las playas

c. El PTI debería permitir como máximo 3 nuevos puertos deportivos y siempre en suelo urbano.

El PTI contiene una previsión exagerada de nuevos puertos deportivos: En la Badia de Portmany es excesivo prever 2 puertos deportivos, no resulta necesario un nuevo puerto en la costa de Santa Eulària, la reforma del puerto de Eivissa haría innecesaria la ampliación prevista en Es Viver y se deberían recortar las zonas definidas en Cala Tarida pero incluyendo la instalación de Cala Corral.

d. Debería eliminarse la posibilidad excepcional de puertos en zona II y acotar lo que se entiende por varaderos.

d. No deben permitirse nuevos puertos siguiendo la tipología de los actuales.

4.3.2 Respecto de emplazamientos concretos:

a. La zona litoral II en el área de es Viver debería ser zona III a fin de permitir la instalación de un puerto deportivo.

b. No deben permitirse puertos deportivos en la zona de Cala Molí-Cala Tarida ni en Porroig.

c. Debería incluirse como zona III Cala Corral y la zona de la Sal Rossa.

d. No debería permitirse el puerto de Punta Pinet por su afección a la playa. La delimitación de zona III en la ribera N de Sant Antoni debería recortarse para no afectar al caló des Moro

e. Se solicita que se amplíe el tramo de litoral calificado como zona III en la ribera sur de Portmany para posibilitar tales instalaciones en Punta Xinxó y Punta Pinet.

f. Debería calificarse como zona III todo el frente marítimo de Santa Eulària hasta sa Caleta

g. La zona definida en Formentera afecta a la playa de es Pujols.

h. La zona de es Pujols debería desplazarse hacia sa Roqueta para no afectar la playa.

i. El PTI faculta un paseo marítimo hasta Cala Gració que no debería sobrepasar el final de la calle Vara de Rey. Debería preverse la construcción de un paseo marítimo en Cala de Bou.

4.4 Sistema viario

4.4.1 En general:

a. El PTI debería incluir referencia al futuro PDS de carreteras. Debería preverse la redacción del PDS definiendo el modelo de red viaria y rechazando los proyectos actuales de macrovías.

b. Deberían definirse las actuaciones viarias bajo criterios de máxima integración en el entorno





- c. Deberían definirse criterios destinados a evitar los desdoblamientos, incluir referencia a la potenciación de trazados alternativos y relacionarlos con los PMT de las AIM.
- d. El PTI debería especificar las condiciones técnicas, prohibir vías de alta velocidad, limitar las actuaciones previstas, prohibir que la autovía al aeropuerto pase por el PN de ses Salines y reducir el ancho de la carretera a Sant Antoni, eliminando el túnel y la variante de can Tomàs
- e. Debería contemplarse el anillo Eivissa-Sant Josep-Sant Antoni-Santa Eulària completando las relaciones transversales a fin de romper la radialidad.
- f. Se debería modificar la Ley de Carreteras para posibilitar el paso de infraestructuras en las zonas de dominio público
- g. Se debería determinar una inclinación máxima de taludes de modo que permitan crezca el arbolado
- h. Los trazados en desuso deberían poder ser habilitados para áreas de descanso

4.4.2 Respecto de actuaciones concretas:

- a. Se debería incluir la previsión de la tercera pata en el puerto de Eivissa así como la del vial de circunvalación de es Pujols.
- b. Se solicita que el trazado viario grafiado en el plano 2 del PTI respecto del desvío de la carretera del Aeropuerto a Sant Josep se efectúe de otra manera ya que no salva la totalidad de dificultades planteadas.
- c. El PTI debería contemplar la conexión N S en Cala Vedella sin pasar por la playa.
- d. Debería grafiarse determinado tramo de conexión en la Bahía sur de Sant Antoni
- e. La incorporación del sector 14 obliga a planificar los accesos a Sant Antoni al faltar sección a la ronda N entre Sa Talaia y el núcleo por lo que debería preverse un trazado entre la ronda del cementerio y la del instituto
- f. Se alega contra el trazado y magnitud del viario previsto en el término municipal de Santa Eulària, señalándose que el viario debería adecuarse a la escala de la isla.
- g. El PTI debería determinar el vial de acceso al vertedero en Santa Eulària como prioritario
- h. En Formentera deberían preverse zonas de aparcamiento en todos los núcleos y prever la peatonalización del casco de es Pujols una vez realizada la ronda
- i. En Formentera deberían preverse rotondas en la Savina, Sant Francesc, Sant Ferran, es Pujols y es Ca Marí.
- j. En Formentera debería adecuarse el tráfico a las características del viario y no al revés.
- k. Se señala no se está de acuerdo con el trazado grafiado en el plano 2 para los viales de ronda de Sant Ferran. Específicamente se solicita se elimine la pata este



l. Lo señalado para la carretera la Savina-la Mola debería determinarse asimismo para las carreteras Sant Francesc-es Cap; la Savina-es Pujols-Sant Ferran y la carretera de Punta Prima

4.5 Infraestructura de energía

4.5.1 En general:

- a. La totalidad de líneas deberían ser soterradas. Por parte de GESA se solicita se establezca claramente el régimen de soterramiento aplicable a las líneas de transporte de energía eléctrica, de acuerdo con las determinaciones del PDS Energético de Baleares. El PTI debería clarificar que en lo que al soterramiento de líneas se refiere se ha de estar a lo que señala el PDS
- b. Debería abordarse el tema de los condicionantes a establecer para la electrificación rural mediante propuesta elaborada conjuntamente por los colegios profesionales, la DG de Industria y la compañía suministradora
- c. No se estiman adecuadas las previsiones del PTI respecto de las casetas de acometidas en suelo rústico, señalándose se trata de unas instalaciones estandarizadas de acuerdo con los diversos reglamentos aplicables por lo que sería mejor determinar la necesidad de obras exteriores de enmascaramiento, de acuerdo con la tipología tradicional, pero sin prohibirlas.
- d. Deberían aclararse las condiciones para la instalación de depósitos de GLP en viviendas, señalando si es necesaria la declaración de IG y si pueden ser aéreos o deben ser enterrados
- e. En Formentera la totalidad de líneas deberían ser soterradas

4.5.2 Respecto de actuaciones concretas:

- a. El PTI debería señalar el emplazamiento concreto de la nueva central de GESA y de las instalaciones de CLH así como fijar plazos para el traslado
- b. Por parte de CLH se solicita se eliminen del PTI las referencias a la previsión del oleoducto hasta el aeropuerto así como al inicio de estudios para el traslado de las instalaciones de CLH en Eivissa. Van a hacer una gran inversión en la construcción del oleoducto hasta Botafoc. Tal previsión está basada en el mantenimiento de las ubicaciones actuales por lo que cualquier modificación supondría derrochar dicha inversión.
- c. Se señala se quiere poner en determinada finca un parque eólico y que tal hecho se contemple en el PTI.
- d. Se señala que líneas de AT que recogen previsiones de la modificación del PDS energético pasan por encima de su propiedad y no está de acuerdo.
- e. El PTI debería contemplar la creación del Parque Energías Renovables en Santa Eulària
- f. Se debería incluir la prolongación del suministro eléctrico a las zonas de Formentera en que no exista, priorizando la de es Cap de Barbaria.

4.6 Infraestructura de telecomunicaciones





- a. El PTI debería recuperar el PE de telefonía móvil elaborado por el CIEF e impulsar la concentración de antenas
- b. Debería incluirse la necesidad de dotar de acceso a banda ancha a todo el territorio pitiuso.
- c. Se debería prever la conexión por fibra óptica de la isla de Formentera y la red de distribución a los núcleos.
- d. El PTI debería contemplar la formulación de un Plan de implantación de nuevas tecnologías y la creación de un portal de Internet
- e. Debería incluirse que para otorgar licencias para adecuación de caminos se debería exigir la inclusión de previsiones sobre canalizaciones

4.7 Abastecimiento y saneamiento

- a. El PTI debería incluir referencia a la mejora de las redes de distribución
- b. El PTI debería grafiar el emplazamiento de la EDAR de Vila
- c. El PTI debería contemplar las actuaciones para dotación de abastecimiento y saneamiento a los núcleos urbanos de Formentera, dando prioridad a el Pilar de la Mola.

4.8 Infraestructura del Transporte

- a. El PTI debería incluir referencia al Plan de movilidad o al PDS de Transportes.
- b. Debería incluirse referencia a la potenciación del transporte público frente al privado. El PTI debería fomentar el transporte público y contener referencia al servicio de taxi
- c. Debería eliminarse las referencias a la posible implantación de transporte ferroviario
- d. El PTI debería incluir entre las propuestas sobre transporte la creación de una línea de tranvía circular
- e. No se está de acuerdo con el emplazamiento de la estación de autobuses en Sant Antoni
- f. Debería aclararse el tema del emplazamiento de las estaciones de autobuses de Eivissa y Santa Eulària

4.9 Campings

- a. El PTI debería prohibir los nuevos cámpings
- b. Se solicita se refleje en el PTI la previsión del cámping de es Codolar.
- c. Por parte de los promotores del cámping de ca Marí se solicita se reconozca tal instalación o se de una solución alternativa que otorgue aprovechamientos.

5 Respecto del Sistema de equipamientos

5.0 General





- a. El PTI debería contener justificación de los equipamientos propuestos dadas las inversiones que suponen.
- b. Se debería incluir en el PTI previsión respecto de un futuro Centro de Congresos
- c. El PTI debería prever el emplazamiento del nuevo cementerio de Sant Antoni
- d. El PTI debería prever mayores dotaciones de infraestructuras y equipamientos en la zona de Cala de Bou
- e. En la Norma 58 se debería incluir mención especial a la capitalidad de Eivissa

5.1 Equipamiento Educativo

- a. Las previsiones respecto del equipamiento educativo son insuficientes por lo que deberían incrementarse reservándose los terrenos desde el PTI.
- b. Deberían preverse mas equipamientos de educación primaria y secundaria de los previstos en el período 2004-2011 en el término de Eivissa
- c. Se deberían contemplar: las Escuela de Idiomas de Eivissa y Formentera, los nuevos edificios CEPA de Eivissa y Formentera y el nuevo conservatorio de Formentera.
- d. Se debería prever la instalación de nuevas "escoletes" en todos los núcleos. Debe preverse una "escoleta" en Cala de Bou
- e. Debería reflejarse el equipamiento escolar de sa Serra en Sant Antoni
- f. El IES de Sant Llorenç ya está en funcionamiento desde hace más de un año

5.2 Equipamiento Sanitario

- a. Debería mejorarse la dotación de equipamiento sociosanitario.
- b. Se deberían incluir en el PTI previsiones para mejorar el equipamiento para disminuidos psíquicos
- c. Deberían preverse mayores equipamientos sanitarios y sociosanitarios en Eivissa.
- d. Debe crearse una nueva zona de salud en Sant Josep, prever un nuevo centro de salud y mejorar el de Cala de Bou.
- e. Debería reflejarse el equipamiento sociosanitario de sa Serra en Sant Antoni.
- f. Debería preverse un nuevo centro de salud en la zona de Jesús-Puig d'en Valls. El PTI debería contemplar el centro social para la tercera edad de Santa Eulària
- g. En Formentera debe preverse una residencia asistida para gente mayor
- h. Se solicita se declare de interés territorial la implantación de un equipamiento sociosanitario privado en la finca Cas Doctor Martí de Santa Eulària modificando normativa y planos.
- i. Se solicita que la totalidad de la calle Doctor Fleming en Sant Antoni sea declarada zona de actividades sociosanitarias.



5.3 Equipamiento Comercial

- a. El PTI debería contemplar la creación de ayudas para la rotulación en catalán.
- b. Se debería incluir en la Norma 61 la creación de una Cooperativa Agraria en la isla de Formentera y prever la instalación de un molino de aceite.

5.4 Equipamiento Cultural

- a. Debería contemplarse el nuevo centro cultural del Centre de les Arts.
- b. Debería contenerse referencia a la red de bibliotecas del CIEF y corregir el emplazamiento de la Residencia refiriéndose a Cas Serres.
- c. Debe preverse un centro cultural en la zona de Cala de Bou.
- d. Se debería incluir referencia al Palacio de Congresos Auditorio y Centro Cultural de Santa Eulària
- e. El PTI debería contemplar el Museu d'Art Contemporani de Eivissa y el centro de interpretación de la Cúria.
- f. Se debería modificar la Norma 65 en cuanto a los futuros usos de la antigua Comandancia Militar

5.5 Equipamiento Deportivo.

- a. Debería preverse un plan de actuación de equipamiento deportivo
- b. Se deberían definir mejor los circuitos de cicloturismo
- c. Debería preverse un nuevo polideportivo en zona de influencia Eivissa-Jesús.
- d. En Formentera debe preverse una pista de atletismo, no una minipista y la creación de zonas deportivas en todos los núcleos.
- e. En Sant Antoni aparece grafiado el campo de fútbol de Sant Rafel de sa Creu cuando ha desaparecido hace más de 3 años.
- f. Debería contemplarse el cubrimiento de la pista atletismo de Santa Eulària.

5.6 Equipamiento Juvenil

- a. Debería incluirse referencia a la creación de una red de centro juveniles y red de albergues
- b. Debería preverse un centro juvenil en Cala de Bou

6 Respecto de la actividad turística

6.0 General:

6.0.1 Respecto a los criterios:





- a. El PTI debería plantear la reconversión del sector turístico, creando un foro de ideas y soluciones y vinculando el desarrollo urbanístico a la creación de oferta turística.
- b. Debería contenerse referencia a la necesaria redacción de un Plan estratégico y a la implantación de sistemas de calidad.
- c. Se debería promover la homogeneización de la imagen corporativa y de los carteles a nivel insular y de cada zona turística.
- d. Se deberían señalar medidas para evitar la polución estética, sonora y lumínica.
- e. El PTI no debería permitir nuevos crecimientos de plazas turísticas ni ampliación del ámbito de las zonas turísticas

6.0.2 En cuanto a la normativa:

- a. La posibilidad de permitir los cambios de uso turístico a residencial puede afectar a las zonas turísticas, por lo que se deberían definir zonas en las que no pueda hacerse o bien permitir que las defina el planeamiento municipal.
- b. Debería limitarse la posibilidad de reconversión a uso residencial de los establecimientos obsoletos y contemplarse como última opción.
- c. Se debería reestudiar el tamaño mínimo de 180 m²/viv en reconversión; vincularla a la cesión de plazas al banco de plazas y, en todo caso, señalar qué pasa con las plazas dadas de baja.
- e. Debería reconsiderarse la regulación transitoria que el PTI establece para los hoteles de ciudad. El PTI debería establecer claramente que las zonas de hoteles de ciudad están dentro de zona turística
- d. Se debería recoger de forma clara en la Norma 42 la imposibilidad de creación de nuevas plazas turísticas en Sant Joan excepto en Benirràs. En sentido contrario, debería eliminarse la posibilidad de establecer en Benirràs oferta de alta calidad.

6.1 POOT

6.1.1 En general:

- a. Deberían coordinarse las determinaciones del POOT y PTI.
- b. Debería definirse mejor el ámbito de las zonas POOT.
- c. No debería imposibilitarse el crecimiento de zona POOT actual.
- d. Se debería establecer que las zonas POOT incluirán el suelo urbano y urbanizable que definan las adaptaciones al PTI
- e. Se deberían incluir en las zonas POOT los suelos urbanizables sin PP que el PTI mantiene

6.1.2 En cuanto a las determinaciones de ordenación:

- a. Se deberían revisar los criterios de la Norma 33 para zonas POOT a fin de contemplar las zonas no ordenadas mediante unifamiliar excluyendo en todo caso las UA de Eivissa. No debería determinarse en los sectores con PP aprobado y en zona POOT el uso unifamiliar como mayoritario.
- b. Deberían revisarse las determinaciones de ordenación contenidas en la Norma 33, revisando las limitaciones relativas a pendientes máximas y



aclarando la determinación sobre que el uso mayoritariamente permitido será el unifamiliar

g. Se debería clarificar el régimen norma 78 en las adaptaciones municipales

h. Existe contradicción entre el apartado 27.2.1.2 de memoria y la Norma 78. La Norma 78 debería diferir sus determinaciones a un estudio pormenorizado zona por zona.

c. No se está de acuerdo con la exigencia de la ratio de 60 m²/plaza turística dentro del núcleo de es Pujols

6.1.3 En cuanto a la limitación de tamaño de vivienda:

a. La lucha contra la oferta ilegal no puede basarse en la definición de un tamaño mínimo de vivienda considerándose excesivos los 120 m² fijados.

b. Se debería eliminar la exigencia de tamaño mínimo de vivienda 120 m² en zonas POOT

c. Debería revisarse la limitación de 120 m² adaptándola a las características de las tipologías preexistentes.

d. En Formentera en las zonas POOT se deben poder hacer viviendas del tamaño actualmente exigido

e. No está de acuerdo en que en el caso de viviendas unifamiliares ubicadas en zona POOT tengan que tener una superficie mínima de 120 m² construidos

6.1.4 En cuanto a la delimitación de zonas concretas:

a. En Sant Josep debería reducirse el ámbito de la zona POOT sólo a las zonas hoteleras y excluir los suelos al exterior de la vía de ronda en Platja d'en Bossa y en la costa sur de Sant Antoni

b. La zona POOT definida en la Cala de Sant Vicent es excesiva

c. Se solicita se amplíe la zona POOT definida en el núcleo de Portinatx.

6.2 Uso turístico en suelo rústico

6.2.1 En general:

a. Debería aclararse y unificarse la regulación de los establecimientos turísticos en SR.

b. En contra de lo señalado en el punto 21.10.5 de la Memoria no se regula sino que se remite al planeamiento las condiciones para regulación de los alojamientos turísticos.

c. En Formentera debería permitirse el agroturismo pero no el hotel rural

6.2.2 En cuanto a la superficie de parcela:

a. Se debería mantener la parcela mínima de 50.000 m² para agroturismo y turismo rural.

b. No debería reducirse la parcela exigida para el agroturismo y turismo rural y debería aclararse la exigencia de las UHT, acomodándola a las características reales de las islas de Eivissa y Formentera. Las parcelas debería fijarse respectivamente en 50.000 y 75.000 m², reducibles a 25.000 y 50.000 en los casos de titulares de fincas durante más de 15 años y que hayan obtenido rentas agrarias en los últimos 5 años.





c. Debería incrementarse la parcela para agroturismo y turismo rural a 25.000 y 50.000 m²

6.2.3 En cuanto a las superficies construidas:

a. Las superficies construibles definidas para agroturismo o turismo rural son inadecuadas por escasas, por lo que se deberían permitir ampliaciones hasta el tope de edificabilidad permitido según la calificación de los terrenos y permitir las ampliaciones discontinuas.

b. Respecto del agroturismo y turismo rural se deberían permitir ampliaciones hasta el máximo previsto por la LSR y regular mejor en cuanto a número máximo de plazas, exoneración de intercambio etc. Se deberían regular las ampliaciones de forma que sea viable la actividad

c. Deberían replantearse los parámetros definidos para el agroturismo y turismo rural y aclarar el apartado 4 de la Norma 11

d. No deberían permitirse ampliaciones para los establecimientos de agroturismo. En sentido contrario deberían permitirse para agroturismo y turismo rural ampliaciones hasta los 1.500 m³ y regular mas pormenorizadamente.

e. Deberían mejorarse las posibilidades de ampliación para agroturismo y turismo rural en casos de joven agricultor, agricultor a título principal y titular de finca prioritaria.

6.2.4 En cuanto a los establecimientos convencionales:

a. Sólo deberían admitirse los establecimientos convencionales existentes y aclarar que la regulación de usos de alojamiento convencional que el PTI contiene es únicamente para los existentes.

b. Se deberían regular los establecimientos turísticos en SR hasta la adaptación al PTI del planeamiento general por la vía de la declaración de interés general y afectación del suelo a dicho uso pero sólo para los que tengan autorización turística.

c. Se debería regular la incorporación a la ordenación de los establecimientos existentes legalizados ante turismo.

d. No deberían permitirse nuevos hoteles convencionales en SR ni nuevas modalidades aparte de las contempladas en el Decreto 62/1995.

e. Debería eliminarse la posibilidad de oferta de alojamiento turístico convencional en SR contemplado en la norma 11.5.

f. De mantenerse la posibilidad de nuevos establecimientos convencionales deberían establecerse parámetros reguladores.

g. Se debería regular mejor la oferta de gran calidad. Se deberían concretar mas para eliminar la discrecionalidad de la CIOTUPHA.

6.2.5 En cuanto a las habitaciones vacacionales:

a. Debería modificarse el nombre a las habitaciones vacacionales para no confundir respecto del agroturismo y turismo rural.

b. Debería eliminarse la previsión relativa a la posibilidad de las habitaciones vacacionales. Si se permiten que sea bajo la regulación de las viviendas vacacionales y que no se confundan con el agroturismo o turismo rural para no afectar imagen.



c. Se deberían definir y regular mejor las habitaciones vacacionales dentro de la modalidad de viviendas vacacionales.

7 Otros temas

7.1 Patrimonio

a. El PTI no recoge las determinaciones de la Ley de Patrimonio ni establece la obligatoriedad de los Planes Especiales de protección. El PTI incumple la Ley de Patrimonio

b. No se recogen los elementos ya inventariados por la Conselleria de Cultura del CIEF. Los catálogos a que el PTI se refiere no catálogos, son inventarios. El PTI debería incluir todos los inventarios que obran en el CIEF así como el inventario actualizado de casas payesas. El PTI debería preservar los elementos patrimoniales contenidos en los inventarios y catálogos elaborados.

c. Debería mejorarse el mínimo tratamiento que de las cuestiones patrimoniales contiene el PTI y mejorarse y completarse la cartografía. Deberían mejorarse las determinaciones gráficas y normativas sobre los BICS.

d. El PTI debería incluir referencia a los bienes declarados Patrimonio de la Humanidad

e. El PTI debería reflejar las zonas de interés arqueológico.

f. El PTI debería prever los PE de las parroquias

g. El PTI debería recoger Ses Feixes como rústico y BIC

h. El PTI debería incluir los portales de "feixa" entre los elementos protegidos

i. No se ha grafado el BIC del Prat de ses Monges pero es mejor que no se grafie por si se altera su delimitación.

a. Deberían poderse catalogar las formaciones geológicas singulares como bienes de interés paisajístico ambiental

7.2 Campos de golf

a. Debería prohibirse la implantación de nuevos campos de golf. En el mismo sentido, deberían permitirse como máximo 3 campos de golf, sin oferta complementaria y para revitalización de zonas turísticas deprimidas

b. No deberían permitirse en els Amunts ni en SRP y siempre deberían regarse con agua depurada prohibiendo el riego con agua desalada.

c. Deberían permitirse tan sólo los regados con agua depurada y restringir la oferta complementaria

d. Deberían situarse en la cercanía de núcleos desarrollados y sin alteración de las características de los terrenos.

e. En Formentera deberían prohibirse los campos de golf

f. El PTI debería prever la simplificación en un único documento y trámite del desarrollo de los campos de golf



7.3 Programas de actuación

- a. Debería incluirse un programa relativo a redistribución de rentas con el medio rural
- b. El PTI debería contemplar un plan de conservación de caminos vecinales existentes
- c. No se ha tomado contacto alguno con Salinera para el diseño del Programa 2
- d. Salinera manifiesta su desacuerdo con el Programa 6
- e. El Programa 6 debería determinar como ruinas las que no aparezcan en el vuelo del 2002 o no consten en documento público
- f. El Programa 10 debería incluir a los Ayuntamientos entre los agentes implicados.

7.4 Gestión

- a. El PTI debería contemplar la creación de una oficina de gestión urbanística insular. Se debería crear un organismo de gestión urbanística. El PTI debería prever la creación de un organismo de gestión intermunicipal
- b. Para la gestión del PTI debería posibilitarse la creación de consorcios con las compañías suministradoras de servicios y otras administraciones
- c. Debería preverse la creación de una Oficina del PTI para su desarrollo y seguimiento
- d. Se debería definir un esquema para la tramitación de expedientes. El PTI debería definir el procedimiento para las distintas autorizaciones

8 Régimen transitorio

- a. La paralización de urbanizables que deriva de la DT 1.5 es excesiva.
- b. Respecto del contenido de la DT5:
 - 1 Debería contemplar el caso de donaciones de padres a hijos de más de 4 parcelas
 - 2 Aquello en ella dispuesto debería resultar de aplicación al forestal como si fuera SRC.
 - 3 A las parcelas respetadas por ésta disposición no les debería ser de aplicación la regla de proporcionalidad.
 - 4 A las fincas segregadas antes del 17.07.97 se les debería aplicar un régimen similar al señalado en ella.
 - 5 Debería revisarse el número de 4 fincas como límite de la parcelación urbanística.
 - 6 Debería amparar también al SRC-F que antes del PTI no lo era y facultar la agrupación hasta cuatro parcelas de las segregadas antes de la LSR.

9 Disposiciones adicionales





- a. La DA 5 debería fijar un plazo mas corto para la adaptación al PTI
- b. Debería reconsiderarse la DA 7 haciendo que sea el PTI el que declare nulas las licencias cuando la obra no se haya iniciado y dando un plazo para presentación de CFO en el resto de casos.
- c. La regla de anulación de licencias establecida en el apartado 2 de la DA 7 debería modificarse estableciendo tal exigencia sólo para los edificios en que, en el vuelo del año 2002, no aparezca ejecutada al menos la estructura.
- d. Debería revisarse la DA 7 sobre licencias concedidas, respetando las concedidas y no caducadas en que se hayan iniciado las obras
- e. La anulación de las licencias contemplada en la DA 7 puede conllevar la indemnización del art. 42.1 de la LSV 98. Se solicita se elimine el apartado 2.
- f. La DA 7 debería suspender los efectos de todas las licencias que legalmente se hayan de considerar caducadas para hacer frente al mercado negro de licencias antiguas en parcelas minúsculas.
- g. La DA 7.2 debería clarificar el régimen de aplicación a las viviendas autorizadas antes de la LDU de 1990. Declarar extinguidas sólo las no iniciadas el año 2002. Si se han iniciado y aparecen en el vuelo 2002 dejarlas finalizar.
- h. La DA 7 debería contemplar el soterramiento de todas las líneas, no solo de las que transcurran por SRP.
- i. Lo señalado en la DA 9 recoge el criterio señalado por los órganos responsables del plan respecto de las licencias afectadas por la Ley 9/99. Dicha Ley entró en vigor el 13 de octubre de 1999, pero es de aplicación a todo proyecto de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico que, con la finalidad de obtener la oportuna licencia de obras, se presentase al Ayuntamiento a partir del 13 de julio de 1999 -Disposición Transitoria de la Ley 9/99-.
- j. La DA 10 incumple la normativa estatal y europea y el PORN de Cala d'Hort. Debería eliminarse la DA 10 o modificarla señalando no se permitirá ninguna clase de desarrollo urbano en Cala d'Hort.
- k. La derogación contemplada en la DD 1 debería extenderse, previa modificación legal que lo faculte, a la Ley 9/99

10 Instrucciones técnicas

- a. La definición de pérgola contenida en la Instrucción 3 es exagerada
- b. Resultará muy costoso el cumplimiento de los requisitos documentales exigidos en las Instrucciones 5 y 6. Se deberían reestudiar las exigencias en cuanto a documentación para las autorizaciones en suelo rústico
- c. A efectos de la consideración de parcelación urbanística se debería definir en Instrucciones Técnicas el concepto de núcleo de población



INFORME TÉCNICO

En relación con los temas contenidos en el resumen general de temas, por los servicios del CIEF encargados de su elaboración se ha elaborado el informe técnico que a continuación se expone y en el que, respecto de cada epígrafe o epígrafes de dicho resumen y a continuación de su señalamiento, se expresa en letra cursiva, el parecer de dichos servicios.

1 Respecto de cuestiones generales

1.0 General:

1.0.1 El PTI incumple la Carta Europea del Territorio y diversas directivas europeas, específicamente la Directiva 2001/42 CEE por haber entrado en vigor sin los trámites previos de participación.

1.0.2 El PTI no respeta los valores ambientales por lo que debería redactarse de nuevo recogiendo la protección del patrimonio natural de acuerdo con las Leyes y Directivas europeas.

i. Por lo que respecta al supuesto incumplimiento de la Carta Europea del Territorio, el proyecto tal y como en el apartado 18.1 de su Memoria señala, asume como propios los objetivos fundamentales que en la misma se plantean, que han sido interpretados a la luz de los criterios básicos que -respecto de las características del plan y en base a la percepción de la realidad socioeconómica de las islas que tienen- han fijado los órganos del CIEF responsables de su redacción.

ii. En lo que atañe al cumplimiento de Directivas de la CEE:

a. En opinión de los informantes, la Directiva 2001/42 no resulta de aplicación al caso toda vez que el primer acto preparatorio formal del plan se efectuó con anterioridad a la fecha de 21.07.2004 y su adopción o presentación al procedimiento legislativo con anterioridad al 21.07.2006 y en este sentido, se le ha planteado a la CBMA. Ello no obstante, en previsión de que a la fecha de tramitación del Plan hubiera entrado en vigor la transposición de la citada Directiva y de que el régimen transitorio en ella definido pudiera haber afectado a dicha tramitación, el proyecto incorpora un documento de evaluación ambiental elaborado siguiendo las directrices básicas que la Directiva plantea y que, en ausencia de la transposición antes citada, no ha sido preciso tramitar de manera específica.

En este mismo orden de cosas, si bien el artículo 85 de las DOT señala la necesidad de que el PTI disponga de un EIA elaborada de acuerdo con la normativa vigente, del hecho de que el Decreto 4/1986, único que regula en detalle la EIA, no contemple los instrumentos de ordenación territorial, sin que



ninguna otra normativa estatal lo efectúe, unido a lo dispuesto en la DA 7 de las DOT, que señala que el Gobierno de las Illes Balears ha de regular las referidas EIA para los instrumentos de ordenación territorial, sin que tal normativa se haya aprobado aún, se deriva no sea exigible en este caso su realización.

b. Por lo que respecta a las Directivas 79/409/CEE y 92/43/CEE, se ha incorporado al proyecto el listado y definición gráfica del ámbito de las zonas LICs y ZEPAS a incluir en la Red Natura 2000 que se contienen en la propuesta aprobada por el Consell de Govern de las Illes Balears en fecha 23.04.2004, y se ha añadido una nueva disposición, la DA 14, en la que se señala resulta de aplicación a dichos ámbitos el régimen jurídico de protección recogido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva Habitats 92/43/CE y resto de directivas y normativa básica estatal de transposición que resulten de aplicación

iii. Por último, el PTI contiene toda una serie de normas relativas a cada uno de los elementos básicos de la ordenación que establece, encaminadas a garantizar el respeto de los valores ambientales del medio urbano y rural y, como antes se ha señalado, se ajusta a la legislación comunitaria que resulta de aplicación.

1.0.3 El PTI no se ajusta al marco legislativo ya que:

a. Incumple los artículos 1.2, 1.3, 6.2, 8, 15, 36, 81, 86 y la DA 18.1 de las DOT.

b. El PTI debería incluir referencia al cumplimiento del artículo 15.3 de las DOT y de la DA 8 en lo que a la implantación de la Agenda 21 se refiere.

c. Debería definir los recorridos paisajísticos y culturales de interconexión entre elementos a que el artículo 22 de las DOT se refiere y establecer las condiciones de integración paisajística de los principales recorridos, los núcleos tradicionales y las parroquias contempladas en el artículo 52 de las DOT.

i. En lo que al cumplimiento de lo señalado en las DOT se refiere, los artículos que en el apartado a. se relacionan se refieren a:

1 Los criterios generales de ordenación que en los apartados 3, 4, 18 y 19 de la Memoria del PTI se relacionan y asumen.

2 La consideración como elementos básicos del territorio, tal y como el plan efectúa, de las Áreas sustraídas al desarrollo urbano que deben ser preservadas de los procesos de desarrollo urbanístico.

3 La obligatoria toma en consideración por el PTI de los objetivos que en el apartado 18 de su Memoria se relacionan y asumen

4 Las acciones de desclasificación de urbanizables relacionadas con los excesos en los límites de crecimiento fijados que, tal y como las DOT establecen, el PTI remite a las adaptaciones del planeamiento general.

5 La participación efectiva de los ciudadanos y de las ciudadanas en la formulación del PTI de acuerdo con lo que se establece en la legislación vigente,



habiéndose sometido el plan a todos los trámites de participación, preceptivos y no preceptivos, que en la citada legislación se contemplan.

6 La incorporación a los instrumentos de ordenación territorial previstos en las DOT de una valoración económica de los recursos naturales afectados, analizando específicamente el coste de las medidas necesarias para evitar, con carácter preventivo, los daños previsibles sobre la calidad ambiental, el paisaje y los recursos naturales, y para establecer la adecuada implicación de los procesos económicos terciarios en la conservación y el mantenimiento del patrimonio natural y paisajístico.

7 La regulación específica de las NTC cuya vigencia, en aplicación de la LOT, se extingue con la aprobación inicial del PTI.

ii. Dado lo señalado en cada apartado específico, el PTI se ajusta al marco definido por las DOT, debiéndose concretamente señalar, respecto de la valoración a que se refiere el apartado 6, que, en ausencia de desarrollo reglamentario de tal precepto general que concrete los supuestos y procedimientos de valoración y teniendo en cuenta que el PTI:

a. No altera la clasificación de suelo urbano definida por los instrumentos urbanísticos vigentes

b. No supone la creación de nuevos suelos urbanizables sino que tan sólo mantiene la clasificación de aquellos a los que resultan de aplicación determinaciones de las DOT reguladoras de tal mantenimiento.

c. No define actuaciones concretas sino que tan sólo establece criterios generales para su desarrollo mediante los instrumentos urbanísticos y territoriales de desarrollo

se estima que, bien por ausencia de afección sobrevenida, bien por falta de concreción de las determinaciones que han de ser definidas en el desarrollo posterior, no resulta posible, tal y como ha sucedido en el resto de planes territoriales insulares, proceder a la valoración que en el precepto se establece, entendiéndose que la misma debe ser incorporada en los instrumentos de desarrollo del plan que son los que podrán acotar y objetivar las afecciones objeto de valoración, habiéndose incluido determinación al respecto en la Norma 67 del plan.

iii. Por su parte las disposiciones relativas a la aplicación de la Agenda Local 21 a que el apartado b. se refiere atañen a la aprobación por el Govern de las Illes Balears de las medidas necesarias para favorecer su aplicación y al obligado señalamiento por el PTI del objetivo de su incorporación en las administraciones públicas territoriales, excediendo del marco de competencias del plan lo señalado en primer lugar y habiéndose procedido a incluir en la Norma 67 del plan la referencia a la obligada incorporación de la Agenda Local 21 en las administraciones públicas territoriales y de sistemas de gestión de calidad ambiental en las empresas.

iv. Por último, los artículos a que el apartado c se refiere establecen la necesaria definición por el PTI de recorridos paisajísticos y culturales que conecten las áreas recreativas, los centros de interpretación, los parques y demás elementos de interés etnológico, paisajístico, cultural o natural de titularidad pública y a que



el PTI deberá fijar las condiciones de integración paisajística y ambiental en torno a los principales recorridos y a los núcleos tradicionales y las parroquias.

v. En relación con lo anterior, deben efectivamente definirse por el PTI los citados recorridos, a cuyo efecto el plan asume e incorpora como propios los recorridos de la Red de ciclorutas creada por el CIEF y resto de Ayuntamientos de las islas, y fija las condiciones de integración paisajística y ambiental en torno a los principales, recorridos y a los núcleos tradicionales y parroquias, por referencia a los ya definidos con carácter general en la normativa sobre integración en medio urbano y medio rural, pero incluyendo para mayor claridad determinación específica al respecto en las normas 51 y 71 del plan.

1.0.4 El PTI incumple los artículos 2.e y 2.g de la LOT y no respeta las especificidades que para la ordenación de la isla de Formentera establece la DA 2 de la LOT.

i. Los artículos referidos señalan la necesidad de ordenación, mediante los instrumentos de ordenación territorial que la LOT contempla, de las infraestructuras, las instalaciones, los equipamientos y los servicios, con definición de sus criterios de diseño, sus características funcionales y su localización, de manera que se consiga una configuración racional de estos elementos estructurantes en las diferentes islas y a la necesidad de promoción de la participación de la sociedad en el proceso de ordenación territorial a fin de conseguir que responda a sus aspiraciones y necesidades.

Por su parte la DA 2 establece que el PTI debe establecer la ordenación conjunta de ambas islas, pero ha de diferir en el planeamiento municipal de Formentera la regulación de aquellos elementos respecto de los cuales no se considere necesario un tratamiento común para los dos territorios insulares.

ii. La LOT define para el conjunto de instrumentos que contempla, además de un orden jerárquico en cuanto a la prelación de sus determinaciones, un grado decreciente en cuanto a la precisión de las mismas que, en lo que a los elementos a que la alegación se refiere, remite la definición última de sus características a los instrumentos específicamente creados para ello: los Planes Directores Sectoriales. Atendiendo a tal diferenciación, el PTI determina -con un grado de profundidad similar al de los criterios en base a los que se han redactado los PDS ya vigentes- los criterios generales de aplicación a tener en cuenta en la formulación de los distintos PDS que han de ordenar los elementos relacionados, pero deja a las determinaciones de éstos la efectiva concreción de tales criterios.

iii. Por último, el grado de precisión de la ordenación que el PTI establece respecto de la isla de Formentera, obedece a los criterios expresados por los órganos responsables del CIEF y del Ayuntamiento de Formentera, a quienes corresponde valorar y aplicar el criterio sobre necesidad o no de tratamiento común a que la DA 2 se refiere.



1.0.5 El PTI no se debería haber redactado y tramitado tan deprisa y debería haberse formulado desde el consenso entre todas las fuerzas políticas y tras un amplio debate social.

i. Las pautas temporales para la formulación del proyecto han sido las fijadas por los órganos del CIEF responsables de su redacción debiéndose en cualquier caso señalar que:

a. Las DOT establecen la fecha del 19.04.2005 como la límite para la aprobación del PTI, lo que coarta bastante la libertad de calendario

b. El plan ha sido sometido a los trámites preceptivos y voluntarios que la LOT contempla: Información pública del Avance e Información pública del proyecto inicialmente aprobado así como a un proceso de consulta con agentes sociales implicados, de cuyos resultados da constancia el documento sobre trámites de participación que el PTI incorpora.

c. En cuanto a la necesidad de un consenso entre todas las fuerzas políticas, corresponde a los órganos responsables del PTI el intentar su consecución, habiéndose iniciado a la fecha de elaboración de éste informe turno de reuniones al respecto.

1.0.6 La ordenación que el PTI establece resulta incoherente con determinadas conclusiones de la fase de diagnóstico, señalándose específicamente que:

a. Se permiten nuevos desarrollos costeros en contra del criterio de evitar crecimientos en el litoral virgen

b. Se permite la construcción en ANEI en contra del señalamiento del problema del hábitat disperso

c. Se permiten nuevos puertos deportivos frente al criterio de colmatación de las infraestructuras d. Se contempla la clasificación de urbanizable del Port des Torrent frente al criterio general de protección del dominio público.

i. Con carácter general, tal y como el propio sistema legal para su formulación condiciona, el resultado de la ordenación obedece no tan sólo a una mera transposición de las propuestas que, desde un punto de vista en cierta manera subjetivo y exclusivamente técnico, se deriven de la fase de diagnóstico, sino a la interpretación que del amplio abanico de soluciones posibles se efectúa por los órganos responsables del plan y, una vez contrastados y en su caso modificados como consecuencia de los trámites de participación pública, se plasman en la propuesta definitiva de ordenación.

ii. En el caso del PTI, las propuestas avanzadas en el diagnóstico, fueron objeto de contraste durante el período de información pública del Avance, a la vista de cuyo resultado, previa incorporación de las determinaciones que de las modificaciones legislativas del año 2003 se derivan y de las resultantes del enfoque que respecto de criterios de concepción general han establecido los órganos responsables del CIEF, resultan las determinaciones que en el documento objeto de aprobación inicial se han plasmado y que resultarán



seguramente modificadas, como consecuencia del trámite de información pública y participación, en el documento que finalmente se apruebe.

iii. En lo que respecta a los supuestos concretos que más arriba se señalan:

a. En el apartado 3.0.1 de éste informe ya se trata el tema de la incorporación de desarrollos costeros y del balance global del PTI al respecto, conteniéndose en la regulación específica de los sectores del Port des Torrent, determinaciones gráficas y escritas que garantizan el respeto del criterio general de protección del dominio público.

b. La posibilidad de construir en ANEI deriva de modificación legislativa y se ve en cualquier caso matizada por la imposición de las limitaciones que de la definición de unidades paisajísticas derivan.

c. En lo que a la posibilidad de construcción de nuevos puertos, el PTI tan sólo señala los emplazamientos en que dicha construcción resultaría posible y, en cualquier caso, la colmatación a que el diagnóstico se refiere es a la de las instalaciones ya existentes que, entre otras alternativas posibles, puede verse solucionada mediante la ampliación de la oferta

1.0.7 El PTI contiene determinaciones contradictorias respecto de lo señalado en su EAE, no señalándose en Memoria las correcciones que aporta para solucionar los problemas enumerados en el apartado 17.10 del resumen del diagnóstico

i. Dado el proceso de redacción del plan y las distintas fases de su formulación, resulta efectivamente posible la existencia de alguna contradicción de las que se señalan, por lo que se ha procedido a la revisión de la EAE a fin de corregir los errores detectados.

ii. En cuanto a la solución de los problemas enumerados en el diagnóstico, no resulta posible definir una medida única para solucionar cada uno de los temas planteados, sino que el conjunto de las determinaciones del plan, que no son independientes entre ellas sino que tienen efectos interrelacionados, se establecen teniendo en cuenta su existencia y con la finalidad de aportar solución a los mismos, todo ello en el sentido expresado en otros apartados de éste informe, proponiéndose a tal efecto y para mayor claridad, la inclusión en el número 18 de la Memoria de un nuevo apartado en que, con carácter general, se resuman las determinaciones del plan relativas a los grandes grupos de problemas que en el punto 17.10 de dicha Memoria se relacionan.

1.0.8 En relación con la documentación del plan se debería:

a. Simplificar la normativa ya que resulta muy complicada

b. Actualizarse la cartografía, eliminar de la carátula las AIA, corregir los errores de numeración en la documentación escrita y añadir glosario de términos y abreviaturas

c. Incluir en la documentación gráfica los límites municipales y definir gráficamente las AIM



i. En lo que respecta a la normativa del plan, con carácter general su estructura y contenido se adecua a las características que resultan comunes a este tipo de instrumentos, no obstante lo cual en la redacción de la documentación que ha de ser objeto de aprobación definitiva se efectuará una revisión del texto normativo, eliminando duplicidades, corrigiendo errores de numeración y procurando facilitar su interpretación.

ii. La cartografía empleada es la mas reciente de que se dispone (vuelo del año 2002), habiéndose efectuado una nueva revisión de sus determinaciones y constituyendo tal cartografía revisada la base de la documentación gráfica del documento del PTI elaborado para la aprobación definitiva. En dicha documentación se han incorporado, para mayor claridad, los límites de término y se han corregido los errores detectados.

iii. Por lo que respecta a las zonas que han de ser objeto de reconversión territorial el plan, de acuerdo con el criterio de las DOT y en sintonía con los instrumentos de desarrollo en elaboración, tan sólo contiene señalamiento de dichas zonas correspondiendo a los instrumentos específicos de reconversión y, en su caso, a los instrumentos de planeamiento general la delimitación concreta de los ámbitos.

1.0.9 El PTI debería derogar la Ley 9/99 y no incluir sólo una declaración de intenciones

i. Lo solicitado excede claramente de las competencias del plan, debido al principio de la inderogabilidad singular de los reglamentos. El PTI participa de las características de las normas, pero de rango reglamentario, por lo que no puede “per se” derogar lo dispuesto en una norma con rango legal.

1.1 Respetto de cuestiones de procedimiento:

1.1.1 Previa la aprobación del PTI debería requerirse informe del Consell Consultiu.

1.1.2 El plazo de 2 meses de información pública es insuficiente

1.1.3 Una vez corregido el PTI debería ser sometido a nueva información pública

1.1.4 El PTI fomenta la inseguridad jurídica al no esperar al resultado de los contenciosos interpuestos contra las NTC

i. En lo que respecta a la necesidad de informe previo del Consell Consultiu respecto del contenido del plan territorial, no resulta preceptivo toda vez que ni la normativa aplicable al procedimiento de aprobación del PTI ni las DOT ni la LOT lo exigen.

En este sentido, señalar que, en relación con las NTC, ya se planteó tal cuestión y dado que la NTC puede contener las mismas determinaciones sustantivas que las que establecerá finalmente el Plan territorial, y esta



cuestión ha sido expresamente rehusada por los tribunales de justicia, se debe concluir que este dictamen no es preceptivo.

ii. El plazo de dos meses de información pública es el exigido por la normativa aplicable, debiéndose señalar que, en cualquier caso, se han tenido en cuenta y constan en el respectivo informe, la totalidad de alegaciones y sugerencias planteadas con independencia de su fecha de presentación.

iii. En cuanto al sometimiento a nuevo período de información pública de la documentación del plan, en aplicación del artículo 10.1.f de la LOT sólo procedería si se introdujeran cambios sustanciales en el mismo, lo que no es el caso dado que los cambios introducidos en el documento definitivo, tal y como se justifica en Memoria, obedecen a revisión de errores constatados o a la aplicación de criterios formales que no alteran el régimen de los terrenos afectados, reajustes en cumplimiento de los informes emitidos por otros organismos, clarificación de las determinaciones como fruto de las alegaciones efectuadas o bien a previsiones legales de obligado cumplimiento para el PTI.

En este mismo sentido señalar que el concepto de modificación sustancial se relaciona con un cambio profundo del modelo originariamente elegido, que lo hace diferente, lo que no es el caso. Sobre la necesidad de una nueva información pública por haberse producido alteraciones sustanciales a lo largo de la tramitación del planeamiento dice la STS de 19 de septiembre de 1998 "como ha declarado esta Sala (Sección Quinta) en sus Sentencias de 12 de febrero de 1991, 23 de mayo de 1991, 17 de julio de 1991, 23 de junio de 1994 y 11 de octubre de 1995 (fundamento jurídico cuarto), sólo pueden considerarse modificaciones sustanciales aquellas que, por alterar fundamentalmente el modelo territorial sometido a una anterior información pública, puedan hacer entender que falta ésta, lo que obliga a reiterarla, y para lo cual hace falta que la modificación, por la superficie afectada o por su intensa relevancia dentro de la estructura general y orgánica de la ordenación del territorio, venga a alterar seriamente el modelo territorial elegido". En la misma línea la STS de 27 de abril de 1999 habla de una alteración esencial de las líneas y criterios básicos del plan y su propia estructura, y la STS de 13 de octubre de 1999 de una alteración del planeamiento que lo haga aparecer como distinto o diferente.

iv. Por último, la resolución de los contenciosos interpuestos contra la aprobación de las NTC previas al PTI afecta exclusivamente a dichas NTC sin que tengan repercusión sobre el contenido del plan. En relación con lo planteado cabe señalar, además, que los contenciosos interpuestos contra las NTC2000 han sido todos desestimados por diferentes sentencias de la Sala de lo contencioso administrativo del TSJIB y que, de los recursos interpuestos ante la Sala contenciosa del Tribunal Supremo –ante desestimaciones del TSJIB-, el propio Tribunal Supremo ha planteado su inadmisión por no versar sobre normativa estatal.

1.2 Respetto de cuestiones de concepción general





1.2.1 No es un documento completo ya que:

- a. Se basa en un modelo simplista y en un diagnóstico erróneo
- b. El diagnóstico es incompleto, escueto y simplista y la ordenación que se establece no es consecuente con sus conclusiones.
- c. Las propuestas no se encuentran justificadas en base a un diagnóstico claro.

i. Como en Memoria se señala, el proyecto parte de la fase de información y diagnóstico elaborada de forma previa a la exposición pública del Avance, conteniéndose en dicha Memoria únicamente un resumen extractado del contenido de dichas fases, cuya documentación completa, en cualquier caso, forma parte de la del plan y siendo la valoración de la calidad de su contenido cuestión sujeta a apreciación subjetiva.

ii. El modelo que el plan define, tal y como en Memoria se señala, se ajusta al definido por las DOT y obedece a los criterios generales de ordenación señalados por los órganos responsables del mismo.

iii. En lo que atañe a la relación entre las determinaciones de ordenación del plan y las conclusiones contenidas en las fases de información y diagnóstico ya se ha hecho referencia en otro apartado de éste informe.

1.2.2 El PTI promueve un modelo territorial que es incompatible con el desarrollo sostenible de unas islas de pequeñas dimensiones y recursos naturales muy limitados, entre otras cuestiones por:

- a. Prever un incremento de suelos urbanizables, especialmente en la costa
 - b. Suponer una drástica reducción de la protección de las ANEI
 - c. Prever la creación de nuevas plazas turísticas en suelo rústico
 - d. No incluir medidas contra la creación de nuevas plazas turísticas ilegales mediante la figura de la vivienda unifamiliar.
 - e. Posibilitar la creación de campos de golf en áreas de alto valor ambiental
 - f. Incumplir los PORN de ses Salines y Cala d' Hort
 - g. Crear vías equiparables a autopistas
 - h. Posibilitar la instalación de nuevas líneas eléctricas y telefónicas aéreas
 - h. No incluir medidas de protección o desproteger el patrimonio histórico
- medidas todas ellas que resultan incompatibles con la preservación del medio ambiente pitiuso y el mantenimiento de la calidad de vida al permitir un incremento de la masificación absolutamente inasumible.

i. La definición de un modelo territorial que resulte compatible con el desarrollo sostenible de ambas islas es objetivo del PTI, tal y como en su Memoria se señala, si bien su consecución se pretende aplicando criterios seguramente diferentes de los de los alegantes, resultando en cualquier caso un problema de discrepancia en cuanto a los procedimientos pero no en cuanto a la finalidad última de la ordenación.

ii. Respecto de cada una de las cuestiones específicamente señaladas:

- a. El PTI concreta la aplicación de las determinaciones de las DOT, de las que se derivan, tal y como en Memoria se señala, un decremento global del suelo





urbanizable en torno a las 1.675 has. En lo que respecta específicamente a los urbanizables costeros, tal y como en otro apartado del informe se concreta, con independencia de las determinaciones de las DOT, el PTI propone la desclasificación de un total de 88.50 has y el mantenimiento como urbanizable de un total de 70.5 has -de las que aproximadamente el 50% corresponden a suelos urbanísticamente desarrollados al 100%- con un balance global por tanto de decremento de los urbanizables costeros.

b. En cuanto a la desprotección de las ANEI, la posibilidad de facultar la construcción de viviendas unifamiliares aisladas en tal categoría de terrenos obedece a modificación legislativa específica de las Pitiüses y se ve en cualquier caso compensada por la definición a través del PTI de nuevas zonas inedificables que, en muchos casos, amplían los ámbitos protegidos y suponen, en su conjunto, la determinación como inedificable de aproximadamente 1/3 del territorio conjunto de ambas islas.

c. La posibilidad de creación de nuevas plazas turísticas en suelo rústico no es determinación propia del PTI que tan sólo viene a acotar, restringir y adaptar a las características propias de ambas islas, las posibilidades de implantación de tales usos ya contempladas en la normativa actualmente vigente: La Ley 12/1988, el POOT y el Decreto 62/1995.

d. La regulación del uso de vivienda unifamiliar que el PTI establece obedece a la aplicación de los criterios que, en la interpretación que efectúan sobre la realidad de las características socioeconómicas de ambas islas, se señala en Memoria. La ordenación que el PTI define supone además, mediante la fijación de medidas relacionadas con la definición de unidades paisajísticas, integración en el entorno y obligaciones de mantenimiento de usos y paisaje, un intento de racionalización de las características de implantación de dicho uso que viene a restringir, asimismo, las posibilidades que de la vigente regulación se derivan.

e. El PTI no faculta la posibilidad de creación de campos de golf en áreas de alto valor ambiental, que resultan prohibidos en AANP, ANEI y zonas 1 y 2. Tan sólo concreta las posibilidades de implantación en ARIP, ya contempladas en la legislación vigente –Ley 12/1988-, a fin de posibilitar un cierto grado de incorporación de la zona de els Amunts a la actividad turística, prohibiendo que conlleven oferta complementaria, adaptando sus características a las del medio y siempre previo informe en relación con su impacto territorial.

f. El PTI no incumple los PORN de los parques de ses Salines y Cala d'Hort ya que como en la Norma 1.1.1 se señala, el régimen de aplicación a los terrenos en ellos incluidos será el que se derive del PORN y, en su caso, del PRUG

g. El PTI no promueve la creación de vías equiparables a autopistas, tan sólo señala las actuaciones básicas que en materia de red viaria están ya contempladas en los instrumentos sectoriales en vigor o estima necesarias para la consecución del modelo territorial que propugna, estableciendo para las mismas en su Norma 51 una serie de requisitos que, en ningún caso, suponen propugnar la creación del tipo de vías a que la alegación se refiere.



h. En cuanto a la regulación que el plan establece respecto de las líneas de infraestructura aéreas, el plan tan sólo se remite -en los casos en que, en aplicación de las determinaciones de la LOT, prevalecen sobre las determinaciones del PTI- a la aplicación de las determinaciones del correspondiente PDS, propugnando en el resto de casos en que tales determinaciones no vinculan, el soterramiento de las líneas.

i. Por último, en lo que a la protección del patrimonio histórico se refiere, el plan impulsa la formulación de los instrumentos de protección que la legislación específica en la materia contempla y que no puede venir a sustituir, y establece, en determinados casos, medidas transitorias hasta tanto. En cualquier caso, tal y como en apartado específico de éste informe se señala, en el documento de aprobación definitiva se corregirán en la medida de lo posible los errores detectados y se facultará la posterior mejora de la ordenación establecida mediante la elaboración de una Instrucción Técnica complementaria

1.2.3 El PTI tiene muchas carencias ya que:

a. No contiene medidas para reenfocar y poner fin al desarrollo desordenado y no tiene voluntad de ordenar el territorio por encima de las imposiciones de los Ayuntamientos.

b. El Plan no incluye respuestas a los problemas planteados, perpetúa un modelo territorial obsoleto y no se superpone imperativamente a los intereses municipales.

i. Ya se ha hecho referencia con anterioridad a la asunción por el PTI del modelo territorial que de las determinaciones de las DOT resulta, a las soluciones generales que, en relación con los problemas detectados, el proyecto propone y a los criterios y procedimientos planteados para su consecución.

ii. En lo que a la imposición de determinaciones sobre las que resultarían de la voluntad de los respectivos municipios se refiere:

a. El PTI define las determinaciones de carácter supramunicipal que el vigente marco legal determina, pero sobre la base del escrupuloso respeto de las competencias municipales que la ordenación legal vigente establece en la materia.

b. En cualquier caso, ha sido criterio señalado por los órganos responsables del plan, el que la ordenación que defina obedezca, además de al que resulte de la consecución de otros tipos de consenso, al que resulte de la concertación con todas las administraciones municipales afectadas que son, en última instancia, las encargadas de su aplicación.

1.2.4 El PTI no ha tenido en cuenta los valores naturales y biológicos de las Pitiüses:



- a. Ignora las medidas de protección de la naturaleza, no incluye listado de las especies protegidas, ignora los LICs y el ordenamiento del SRP que establece vulnera la Ley 4/89 y la LEN
- b. Debe elaborarse un nuevo PTI basada en principios de sostenibilidad ambiental que pueda garantizar el futuro de una industria turística basada en el respecto ambiental y no en un modelo de masificación estacional.

i. En cuanto a los criterios básicos de la ordenación ya se ha hecho referencia en otros apartados de éste informe.

ii. En lo que respecta a la incorporación al documento del PTI de determinaciones que ya vienen recogidas por la ordenación específica en materia de protección del medio ambiente, se estima que el plan no puede ser un compendio de la totalidad de normativa vigente en dicha materia, que en nada mejoraría la operatividad de su aplicación, conteniéndose en el proyecto referencia a dicha normativa, pero no estimándose propio de su contenido la inclusión de la transcripción literal de la misma.

iii. En cualquier caso, el proyecto incorpora aquellas determinaciones derivadas de dicha normativa específica que entiende resultan necesarias para la concreta definición de los aspectos territoriales de la ordenación y, en lo que concretamente se refiere a los terrenos calificados como LICs y ZEPA, incorpora en la documentación para la aprobación definitiva, el señalamiento de los terrenos incluidos en la propuesta para su delimitación, así como referencia al régimen cautelar de protección aplicable a los mismos.

iv. Por último, el plan, tal y como ya se ha señalado, respeta el régimen aplicable a los terrenos afectados por determinaciones de la Ley 4/89 que su normativa específica determina y se ajusta, escrupulosamente, a las determinaciones de la LEN.

1.2.5 No puede ordenarse el suelo rústico como un urbanizable de baja intensidad en contra de lo señalado en la Ley 6/98:

a. No puede considerarse todo el suelo rústico como utilizable urbanísticamente, debiendo ir ligados los usos edificatorios a la conservación del territorio y usos agrarios.

b. La edificación en rústico debería revisarse mediante planteamientos alternativos: mecanismos de transferencia a urbanizable o núcleos rurales, medidas de fomento de la agricultura o ayudas económicas alternativas a la edificación.

c. El PTI debería restringir las posibilidades edificatorias, arbitrar medidas de ayuda para la conservación del paisaje y contemplar la creación de un fondo para compensar a los propietarios afectados

i. La ordenación del suelo rústico que el PTI determina se define respetando el marco establecido por la LSR y en aplicación de los criterios generales definidos por los órganos responsables del plan, en los términos que en otros apartados se han detallado.





ii. Como ya se ha señalado también, el proyecto contiene con carácter general medidas encaminadas a la restricción de las posibilidades edificatorias e introduce, en sus Normas 11 y 18, medidas adicionales encaminadas a posibilitar la vinculación de la autorización de los usos distintos de los propiamente agrarios al obligatorio mantenimiento de la actividad agraria y/o de las características del paisaje y de los elementos que lo caracterizan, incluyendo asimismo, en lo que al fomento específico de la actividad agraria se refiere, un Programa encaminado a la formulación y desarrollo de un Plan Sectorial de Agricultura

iii. Por último, el plan incorpora, dentro de las posibilidades que la legislación actualmente vigente otorga, la posibilidad de definición de mecanismos de intercambio de aprovechamiento que permitan, respetando la percepción del contenido del derecho de propiedad que los órganos responsables del plan estiman socialmente muy arraigada, el mantenimiento inalterado de las zonas cuya protección el plan propugna.

1.2.6 Las previsiones demográficas son erróneas y no se fija techo de población cuando el PTI debería haberse redactado tras efectuar cálculos demográficos rigurosos y haber determinado la capacidad de acogida del territorio.

i. La fase de diagnóstico del PTI cuenta con un exhaustivo análisis demográfico no obstante lo cual sus previsiones se han visto alteradas por las variaciones aleatorias en los flujos migratorios que dichos análisis no son capaces de prever. En cualquier caso, el reestudio y concreción de tales previsiones sólo tendría sentido en orden a instrumentar medidas para adaptar el ritmo de crecimiento de la capacidad edificada a lo que de las mismas resultara, adaptación que, dadas las características reales de los tejidos de las áreas de desarrollo urbano de ambas islas, mayoritariamente habría de referirse al control del desarrollo de la edificación en suelo urbano mediante la fijación de sistemas de cupos cuya incorporación a la ordenación urbanística, prevista en la época de formulación del Avance, no está prevista en éstos momentos, por lo que cualquier medida en tal sentido carecería de la necesaria apoyatura legal.

ii. En lo que se refiere a la definición de la capacidad de acogida, su concreción no tiene sentido tampoco si no se dispone de los mecanismos necesarios para el control del crecimiento poblacional, siendo criterio señalado por los órganos responsables del proyecto, que tales mecanismos no pueden ir exclusivamente ligados a restricciones de carácter territorial en el ámbito de las islas, sino que obedecen a ámbitos de la ordenación socioeconómica mucho más complejos, que trascienden de la escala del PTI y sin cuyo desarrollo dichas restricciones carecen de eficacia y justificación.

1.2.7 El PTI modifica el Avance en temas que no derivan de modificación legislativa





1.2.8 El PTI no tiene en cuenta la cantidad de agrupaciones de edificación que pueden convertirse en núcleo rural.

1.2.9 El PTI no dimensiona adecuadamente las zonas de influencia de Vila, Sant Antoni y Santa Eulària ni define criterios sobre la capitalidad.

i. Ya se ha hecho referencia en otros apartados al procedimiento que, para la elaboración del proyecto, se ha seguido a partir del documento del Avance.

ii. En lo que a la regulación de los núcleos rurales se refiere, el proyecto sólo arbitra las medidas para la incorporación a la ordenación -en los casos en que el planeamiento municipal, de acuerdo con los criterios generales que en la Norma 26 se fijan, así lo pretenda- de los asentamientos y zonas de edificación concentrada preexistentes, prescribiendo en cualquier caso la imposibilidad de su posterior ampliación.

iii. En cuanto al dimensionamiento de las zonas de influencia de los núcleos básicos de la isla de Eivissa que el PTI contempla, deriva del contenido de las fases de información y diagnóstico y podrá, en cualquier caso, ser revisado por los instrumentos urbanísticos y territoriales de desarrollo de las determinaciones del plan así, como por los específicamente contemplados en él: instrumentos de la reconversión y desarrollo de programas.

iv. Por último, en lo que respecta al reconocimiento de la capitalidad de Vila, habrá de ser, en su caso, condicionante asimismo para el desarrollo de las acciones y programas sectoriales referidos a elementos concretos de la ordenación, escapando en cualquier caso de la esfera de competencia del plan el reconocimiento de tal situación y no incluyéndose en el mismo determinación alguna que impida el desarrollo de las acciones y programas mencionados.

1.2.10 El PTI no debería recuperar urbanizables costeros

1.2.11 El PTI debería contemplar una zona industrial insular en que se concentraran éstas y prever la reconversión de los polígonos industriales obsoletos

1.2.12 El PTI debería proteger las playas y sistemas dunares eliminando las posibilidades de vertidos

i. En otro apartado de éste informe se contiene la justificación pormenorizada respecto de los urbanizables costeros el mantenimiento de cuya clasificación el PTI determina, debiéndose resaltar que, tal y como ya se ha señalado, el balance global del plan es de reducción de la superficie de los ámbitos de urbanizable en la costa

ii. Respecto de la definición de una única zona para concentración en ella del uso industrial, es una determinación que ya se intentó con anterioridad en otras islas (por ej. Menorca) sin que su efectiva concreción tuviera éxito alguno, básicamente por el arraigo en cada municipio del tejido empresarial existente y la inexistencia de una política fiscal de redistribución de las rentas que de la implantación de dichas actividades deriva para las haciendas municipales.



iii. Ello no obstante, sin definirse específicamente en el sentido que la alegación señala y con la salvedad que en el apartado 2 de la Norma 40 se contiene, el PTI propugna, para los grandes tejidos destinados a ésta actividad y mediante las determinaciones contenidas en la citada Norma, su concentración en el entorno de las localizaciones preexistentes, lo que impedirá la posible proliferación de asentamientos alternativos y se encamina a la finalidad que la alegación pretende.

iv. En cuanto a la protección de las playas y sistemas dunares, que en el caso específico de la alegación se refiere a los ubicados en zonas turísticas, el PTI establece los mecanismos adecuados para ello, tanto en lo que a las determinaciones de infraestructura se refiere como en los criterios específicos de ordenación definidos para las zonas POOT.

1.3 Respetto de otras cuestiones:

1.3.1 La EAE no puede considerarse válida al no haberse tramitado de acuerdo con lo señalado por la Directiva 2001/42/CE y debe corregirse subsanando los errores que contiene

1.3.2 El PTI no contiene estudio económico financiero ni plan de etapas.

i Ya se ha hecho referencia en otro apartado de éste informe a la no obligatoriedad de ajuste de la tramitación del plan a la Directiva 2001/42/CE, a la corrección de los errores detectados en la EAE y, asimismo a que, en ausencia del desarrollo reglamentario a que se refiere la DA 7 de las DOT, tampoco resulta exigible la tramitación de estudio de evaluación de impacto ambiental.

ii. Entre las determinaciones que la LOT fija para los PTI, no figura la de contener estudio económico financiero o plan de etapas, que han de contenerse, en su caso, en los instrumentos de desarrollo y gestión del plan.

1.3.3 La definición genérica de parcelas mínimas en suelo rústico sin incluir disposición relativa a los planeamientos que las han definido mayores supone una regresión y abre la puerta para que se reduzcan las parcelas mínimas en Sant Antoni y Formentera: La Mola

i. Efectivamente, el establecimiento de unos mínimos generales para la totalidad del territorio de ambas islas podría conllevar la adopción de los mismos como parámetros estándar para la ordenación del suelo rústico, pero dicha adopción, en el caso de los planeamientos vigentes en que se establece un mayor grado de protección de tal tipo de suelo, y que se formularon en épocas en las que los criterios generales de protección eran más laxos que los aplicables en la actualidad, deberá ser convenientemente justificada y resultar aceptada dicha justificación por la CIOTUPHA.



1.3.4 Els Amunts deben ser ordenados mediante Plan Especial redactado por el CIEF en coordinación con los municipios afectados.

i. Efectivamente, por tratarse de una zona que abarca mas de un municipio, parece lógico, y así lo han aceptado los órganos responsables del plan, que la formulación del Plan Especial corresponda al CIEF, tal y como se concreta en la Norma 41 del PTI.

1.3.5 Deberían objetivarse los requisitos y criterios del Título sobre desarrollo sostenible, incluir medidas relativas a la contaminación lumínica en la Norma 67 y añadir en la Norma 69 nuevo apartado definiendo luminarias. Deberían completarse las determinaciones sobre contaminación lumínica incluyendo normativa similar a la del PTI de Mallorca

i. En cuanto a la objetivación de los criterios relativos a desarrollo sostenible, se ha estimado que su definición por el PTI debe efectuarse necesariamente con un criterio muy amplio y de forma generalista al tener que adaptarse a las distintas realidades territoriales, dejando su interpretación y concreción, en cada caso, a las administraciones municipales que han de formular los instrumentos de planeamiento general y a los órganos del CIEF encargados de su definitiva aprobación.

ii. En lo que respecta a la normativa sobre contaminación lumínica se ha optado en el plan -a la espera de la promulgación de la futura Ley autonómica sobre protección del medio nocturno, actualmente en tramitación en el Parlament de les Illes Balears- por la definición de criterios genéricos para su desarrollo por los instrumentos de planeamiento, al estimarse que la regulación pormenorizada de tal aspecto escapa de un instrumento de las características del PTI y se incardina mucho mejor en un reglamento u ordenanza específica.

iii. En cualquier caso, por los órganos responsables del plan se ha estimado conveniente, hasta tanto la citada Ley y su desarrollo reglamentario no resulte de aplicación, incluir regulación transitoria al respecto por lo que en la Norma 67 del plan se ha incluido nuevo apartado del tenor literal siguiente:

5 En relación con la prevención y reducción de la contaminación lumínica, los instrumentos de planeamiento general municipal deberán:

2.1 Establecer las siguientes condiciones para los proyectos de urbanización y dotación de servicios:

a. No se podrá autorizar ningún proyecto de urbanización ni de dotación de servicios que incluya el uso de luminarias tipo globo, exigiéndose el uso de pantallas en las que la bombilla no sobresalga del interior, prohibiéndose los refractores que dispersen la luz hacia el cielo y debiendo ser la inclinación de la luminaria paralela al horizonte.

b. Se exigirá, en cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética



y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en los apartados 2 y 3, y que además cumpla las siguientes condiciones:

1. En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el alumbrado.
2. Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad como aparcamientos y viales de circulación rápida.
3. Se modificará (en los casos que técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.
4. El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.
5. La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

2.2 Contener la delimitación de las siguientes áreas:

E1 Áreas con entornos oscuros constituidas por los terrenos calificados como AANP, ANEI o ARIP.

E2 Áreas de baja brillantez constituidas por los terrenos incluidos en la franja de 5 Km. medida desde el límite de las zonas E1 y resto de terrenos clasificados como suelo rústico.

E3 Áreas de brillantez media constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, excepto los incluidos en zona POOT y resto del núcleo urbano de Vila

E4 Áreas de brillantez alta constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable incluidos en zona POOT y el resto del núcleo urbano de Vila.

2.3 Establecer los siguientes valores límites respecto del flujo hemisférico superior instalado (FHSinst%) en las luminarias que se deben implantar en cada zona

Zona E1 FHSinst(%) 0%

Zona E2 FHSinst(%) < 5%

Zona E3 FHSinst(%) < 15 %

Zona E4 FHSinst(%) < 25%

A efectos de la aplicación de lo anterior:

a. Se considerará flujo hemisférico superior instalado FHSinst(%) la proporción en % del flujo que una luminaria emite sobre el plano horizontal respecto del flujo total que emite cuando está colocada en la posición de instalación.

b. En las zonas E3 y E4 se podrán fijar condicionantes diferentes aplicables a la iluminación



de monumentos o de otros elementos o zonas de interés cultural, histórico o turístico especial.

1.3.6 Debería profundizarse en la definición de unidades paisajísticas, agrupar los temas de paisaje e incluir programas de actuación

1.3.7 Deberían definirse mas ART y concretar mejor su ámbito y determinaciones:

- a. Debería aclararse el concepto de los PMT y posibilitar al planeamiento la ordenación transitoriamente hasta el PMT y con los criterios generales del PTI.
- b. Los PMT deben ser redactados por el CIEF.
- c. El PTI debería incluir inventario de los elementos distorsionadores a que se refiere el artículo 28 DOT

i. En lo que al tratamiento general del paisaje se refiere, el PTI tan sólo contiene una aproximación a nivel de criterios dado que se ha estimado conveniente, dada su especificidad y mayores posibilidades de análisis y pormenorización, el diferir su desarrollo y concreción a la figura de los Proyectos de Mejora Territorial que las DOT crean con dicha finalidad específica.

ii. En relación con la definición de ART, el PTI -en sintonía con el desarrollo reglamentario que sobre los instrumentos de la reconversión territorial está elaborando el Govern de las Illes Balears- tan sólo contiene señalamiento de su ámbito, difiriendo su delimitación concreta a los instrumentos de planeamiento general o a los propios instrumentos de reconversión y siendo el citado desarrollo reglamentario, y no el PTI, el que tiene que establecer el concepto y características de los instrumentos de la reconversión.

iii. Dada la escala y grado de concreción adoptados para las determinaciones del plan, se ha estimado conveniente y así se determina en su Norma 75, que corresponda a los instrumentos de la reconversión el señalamiento de los elementos a que se refiere el artículo 28 de las DOT, así como facultar a la totalidad de las administraciones que el artículo 37 de las DOT establece, la posibilidad de llevar a cabo actuaciones en el marco de la reconversión territorial.

1.3.8 En Formentera:

- a. Deberían poderse tramitar las cédulas de habitabilidad
- b. La situación de fuera de ordenación debería aplicarse exclusivamente a las edificaciones afectadas por sistema viario o actuaciones de interés general
- c. Deberían preverse indemnizaciones para las personas que podían construir con las NNSS y ahora no podrán.

i. Se trata todas ellas de cuestiones que escapan del contenido y competencias del PTI al corresponder a la definición del esquema organizativo del CIEF, a la concreción por los instrumentos de planeamiento general de las determinaciones de la LFO y, en su caso, a la esfera de la responsabilidad



patrimonial de las actuaciones de las administraciones públicas, no existiendo, en principio, en suelo rústico derecho indemnizatorio por alteraciones de planeamiento.

2 Respecto de la Areas sustraídas del desarrollo urbano

2.0 General:

2.0.1 La ordenación del suelo rústico debería contemplar la defensa del Derecho foral pitiuso para la gente que ha recibido sus tierras de padres a hijos.

i. El PTI, en la línea marcada por la Ley 8/2003, prevé para las segregaciones de fincas realizadas a su amparo una bonificación para las segregaciones que sean consecuencia de transmisiones de padres a hijos e incorpora, a efectos de parcela mínima exigible, el que la reducción del 25% de dicha superficie se aplique -además de en ANEI y ARIP- a los suelos forestales, encaminándose la totalidad de dichas medidas a primar precisamente el arraigo y siendo cuestión diferente el que se pretendan obtener derechos edificatorios sin ajustarse a los mínimos impuestos por la ordenación urbanística, incumpliendo la parcela mínima estipulada.

2.0.2 No puede permitirse edificar en ANEI amenazando gravemente el equilibrio de los ecosistemas y apartándose de los criterios aplicados en Mallorca y Menorca

i. La posibilidad de edificar en ANEI deriva de modificación legislativa específica para las islas de Eivissa y Formentera –Ley 8/2003 y Ley 10/2003-, aplicada siguiendo los criterios fijados por los órganos responsables del Plan y contemplándose en cualquier caso por el PTI medidas adicionales de protección derivadas tanto de determinaciones propias del proyecto como de la incorporación de los ámbitos protegidos específicamente definidos por la regulación medioambiental.

2.0.3 Respecto de los Parques Naturales:

a. Debe ampliarse el Parque de Cala d'Hort y redactarse el PRUG de ses Salines.

b. El PTI no respeta las determinaciones del PORN de Cala d'Hort.

c. La ordenación que el PTI establezca para la zona de Cala d' Hort ha de respetar el PORN.

d. El PTI debería incluir los PE de protección de las especies amenazadas y de los hábitats de interés comunitario.

e. Debería aclararse el régimen aplicable a los terrenos excluidos del Parque de Cala d'Hort excluyéndolos en cualquier caso de la norma que regula los AANP.



f. Deberían modificarse la regulación establecida por el PORN en el Parque de ses Salines

i. El PTI incorpora el ámbito actual de los dos Parques asignando a los terrenos en ellos incluidos la calificación de AANP que las DOT determinan y remitiendo las normas reguladoras de su régimen a lo señalado en los instrumentos específicos de su ordenación: el PORN y, en su caso, el PRUG, que el PTI, en virtud de lo señalado por normativa específica, no puede modificar.

ii. La ampliación de los límites del actual Parque de Cala d'Hort viene contemplada en el proyecto de ley de la LECO, en tramitación ante el Parlament de las Illes Balears, estimándose en cualquier caso que es propio de la legislación específica de protección y escapa del ámbito de competencias del PTI, la definición de límites o alteración de las condiciones de ordenación de dicho tipo de ámbitos protegidos.

iii. Efectivamente, de la forma en que el plan establece su regulación, se deriva cierta confusión en lo que a la ordenación de los terrenos excluidos del Parque de Cala d'Hort se refiere, por lo que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva, se ha excluido tal regulación de la Norma 9.1.1.4 y se ha incluido en una disposición adicional específica.

iv. En lo que se refiere, por último, a la inclusión de determinaciones sobre los PE de protección de especies amenazadas y de los hábitats de interés comunitario, tales instrumentos corresponden a la esfera de desarrollo de la normativa antes citada, señalándose en cualquier caso en la Norma 9 del plan y respecto de las actividades que pueden resultar afectadas el obligatorio respecto de los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna

2.0.4 El PTI se excede de las atribuciones que el artículo 9 de la LOT otorga al variar la calificación de un terreno por la vía de hecho modificando las condiciones señaladas por la LEN para los terrenos calificados como ANEI

i. Las condiciones señaladas por la LEN tienen, tal y como recoge su DA 5, el carácter de mínimas pudiendo los instrumentos de ordenación territorial imponer condiciones más restrictivas, tal y como el PTI efectúa, definiendo los ámbitos de AANP a que la LEN y las DOT obligan e incorporando la definición de los ámbitos que constituyen las unidades paisajísticas en aplicación de criterio mencionado en otros apartados de éste informe.

2.0.6 Deberían definirse zonas asimilables a las de la LEN fuera de ella.

i. El PTI ya define una serie de zonas, dentro y fuera de la delimitación de los ANEI y a las que se refiere la Norma 22, cuyo régimen se asimila al de las AANP o en las que se definen condiciones restrictivas de las posibilidades edificatorias



2.0.7 Debería ajustarse a la normativa lo señalado en Memoria en lo que a las AIA se refiere, justificando porqué todo el SRG es AIA. Se estima que no todo el SRC puede ser AIA, por lo que deberían definirse específicamente las AIA y establecer un régimen propio de protección para ellas en que se permitieran como máximo 4 m de altura.

i. La consideración como AIA de la totalidad del SRC, que se somete al régimen de usos que la matriz de usos del suelo rústico define para las AIA, obedece a criterio señalado por los órganos responsables de plan que consideran que:

a. Tal calificación debe ser básicamente condición prevalente de cara a la concesión de ayudas para el mantenimiento de la actividad agraria.

b. No se debe coartar la posibilidad de mantenimiento o introducción de dicha actividad en cualquier clase de suelo rústico y sean cuales sean sus características.

c. La introducción de régimen específico más restrictivo respecto de ésta categoría de suelo iría en contra del principio general antes expuesto.

ii. Dado lo anterior y para total clarificación de la cuestión, en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se ha incluido en la memoria del PTI, justificación de la determinación adoptada en el sentido antes expresado.

2.0.8 En Formentera deberían incluirse medidas respecto del Parque de ses Salines para recuperación de sus valores previendo subvenciones y limitando las visitas masivas.

i. La ordenación del Parque de ses Salines corresponde a sus instrumentos específicos: el PORN y el PRUG, que son los que deben contemplar el tipo de determinaciones a que la alegación se refiere y que, como ya se ha señalado, exceden del ámbito de competencias del plan. En lo que al otorgamiento de subvenciones se refiere, excede asimismo del ámbito competencial del PTI, debiéndose en cualquier caso señalar que la normativa vigente ya contempla, entre otras, ayudas a la inversión realizadas en terrenos protegidos, tal y como por ejemplo, se recoge en el artículo 7 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública, que contempla la deducción en determinadas condiciones de hasta el 50% de los gastos e inversiones efectuados.

2.0.9 Deberían revisarse las calificaciones otorgadas en el término municipal de Sant Joan.

i. Con carácter general, las calificaciones otorgadas a los terrenos pertenecientes al término municipal de Sant Joan obedecen a la aplicación de idénticos criterios que los aplicados en el resto de municipios si bien de las especiales características naturales de dichos terrenos, que motivaron en su día y junto con los colindantes del término municipal de Sant Antoni, la



específica definición por la LEN de la zona de es Amunts, se ha derivado, efectivamente, un grado medio de protección mas elevado que la media del resto de términos.

2.0.10 Debería aclararse la incidencia de las calificaciones de rústico que en la documentación gráfica del PTI se definen sobre las calificaciones de núcleo rural o clasificaciones como urbano que las adaptaciones al PTI definan.

i. Efectivamente debe aclararse lo señalado en el sentido de que su definición por el planeamiento conllevará la modificación de la delimitación de los ámbitos de ADU que en la documentación gráfica del PTI se contiene, con la consiguiente sustitución de las calificaciones de suelo rústico en la actualidad asignadas, sustitución que se dará asimismo en los ámbitos de las Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés y en los núcleos rurales que el planeamiento delimite.

2.0.11 El PTI debería recuperar la DA 3 de las DOT en lo que a la edificabilidad, fuera de ANEI, de los 250 m interiores de las APT se refiere.

i. Lo solicitado excede del ámbito de competencia del PTI al corresponder a determinación legal.

2.0.12 A efectos del cumplimiento de parcela mínima deberían computar las distintas suertes siempre que sea una única parcela registral a la entrada en vigor del PTI. El PTI debería permitir el uso residencial en parcelas discontinuas cuando sean una misma entidad registral a la aprobación inicial del plan.

i. Efectivamente no es muy corriente pero existen fincas que como consecuencia básicamente de peculiaridades consuetudinarias de ambas islas, registralmente figuran como una única entidad registral conformada por dos o más suertes, siendo criterio de los órganos responsables del plan que, en orden al respeto de dicha peculiaridad y previo cumplimiento de la parcela mínima exigible en cada caso, puedan dichas fincas resultar edificables siempre que se vincule a la edificación la total superficie de la finca registral y no resulte factible posterior segregación de alguna de las suertes de la misma, previa licencia o expedición de certificado de su innecesariedad.

2.1 Respecto de las delimitaciones de las diversas categorías:

2.1.1 Respecto de la delimitación de la categoría de AANP

a. Deberían anularse las calificaciones AANP que están mal delimitadas porque no concurren en los terrenos las circunstancias que el artículo 19 de la LEN exige.





- b. No es justificable la calificación como AANP de la franja costera, que ya está protegida por la Ley de costas y el planeamiento.
- c. La delimitación del AANP costero en Formentera debería limitarse a los 100 m de costa.
- d. En Formentera debería reconsiderarse a la baja la delimitación de AANP dada la singularidad de la isla
- e. Se deberían redelimitar los AANP ampliándolas de acuerdo con lo señalado por la LEN.
- f. Las cimas sobre la cota 200 deberían ser AANP
- g. Las zonas con especies protegidas y declaradas LICs y ZEPAS deben calificarse como AANP.
- h. Deben grafarse exhaustivamente todas las cimas como AANP.
- i. Se debería calificar Cala d'Hort como AANP.
- j. El PTI debería calificar como AANP los sabinares delimitados en el diagnóstico, especialmente el sabinar 250 de la Directiva Habitat en Formentera.
- k. En Formentera deberían revisarse los AANP incluyendo los acantilados de la Mola, la zona de sa Pujada o el Torrent Fondo des Cap

i. En lo que a los AANP se refiere, su delimitación ha venido condicionada por el criterio expresado por los órganos responsables del plan en el sentido de incrementar sustancialmente el ámbito de las zonas inedificables del suelo rústico pero manteniendo, en la medida de lo posible, la posibilidad de aplicación de los mecanismos de compensación de aprovechamiento que el PTI contempla, ajustando por tanto a lo legalmente exigible la delimitación de zonas no computables a tales efectos.

ii. La delimitación de los AANP que el proyecto contiene se circunscribe estrictamente, por tanto, a los elementos que el artículo 11 de la LEN relaciona, debiéndose señalar respecto de la definición de los elementos a que las alegaciones se refieren que:

a. Para la delimitación de los sabinares, se ha utilizado la definición de los mismos contenida en el Inventario Forestal Nacional, dado que en el mapa de vegetación y usos del suelo del diagnóstico del PTI, los terrenos así exclusivamente definidos no parecen ajustarse –por su escasa magnitud- al concepto que del contenido de la LEN se deriva, como tampoco –esta vez por exceso- lo sería el conceptuar como tales todos aquellos que, bajo la denominación genérica de pinar-sabinar el Avance del PTI conceptuaba como tales. En cualquier caso, por parte de la Conselleria de Medio Ambiente se va a llevar a cabo la definición concreta de dichos ámbitos por lo que se estima conveniente la inclusión en la Norma 6 del plan de aclaración en que se señale que, una vez efectuada tal definición, la delimitación del SRP-AANP correspondiente se adecuará a lo que de dicha definición resulte.

iii. En cuanto a la calificación como AANP del sabinar dunar definido en Migjorn por la Directiva Habitat, dicho sabinar, no se incluye como tal en el Inventario y no está incluido en la propuesta aprobada por el Consell de Govern de las Illes



Balears en fecha 23.04.2004, debiéndose en cualquier caso estar a lo que de lo señalado en el apartado anterior resulte.

b. En lo que se refiere a la definición de las cimas, se han conceptualizado como tales las que resultan más significativas de la orografía de la isla de Eivissa, entendiendo que son a ellas a las que se refiere el artículo 11 de la LEN y que los fines que el artículo 16.1 de la misma persigue, ya son suficientemente garantizados por la normativa que, respecto de la integración paisajística de las edificaciones y concretamente en su Norma 18, establece el PTI, estimándose por tanto que la definición exhaustiva de la totalidad de cimas y promontorios existentes, además de resultar harto subjetiva y problemática, no tendría tampoco efectos prácticos al respecto.

En cualquier caso, la consideración como cimas de los terrenos por encima de la cota de 200 m, corresponde a una disposición transitoria de la LEN, vigente hasta la definición concreta de los elementos a que la misma se refiere y que, por tanto, decae una vez efectuada dicha definición, que corresponde al PTI en aplicación de lo señalado por el artículo 25 de la Ley 6/99, en relación con su artículo 19.1.a. y b., y con la Disposición Adicional Cuarta de la Ley de la Comunidad Autónoma 14/2000, de 21 de diciembre-.

c. La definición de los AANP costeros incluye la franja de 100 m a partir de la orilla del mar –de ahí su no coincidencia con las APT de costa delimitadas en Formentera, cuya profundidad viene fijada por la línea de ribera- e incluye asimismo los barrancos, acantilados y peñascos más significativos, elementos todos ellos para los que el artículo 11 de la LEN establece han de ser objeto del más alto nivel de protección. En lo que específicamente se refiere a los barrancos y acantilados de la isla de Formentera, su delimitación se ha revisado en base al mapa de pendientes elaborado mediante el modelo digital del terreno a que en otros apartados se ha hecho referencia habiéndose detectado error en la delimitación del AANP correspondiente al Torrent de sa Talaia cuya corrección se incorporará en la documentación de aprobación definitiva.

iii. En cuanto a la delimitación como AANP de los terrenos del Parque de Cala d'Hort, respecto de los que el proyecto de la LECO propone una nueva delimitación del ámbito del PORN, se estima conveniente, hasta tanto, el mantenimiento de la calificación como AANP de su ámbito actual, así como de la regulación transitoria que el PTI establece.

iv. En lo que respecta por último a las zonas incluidas en la propuesta de LICs y ZEPAS:

a. Su calificación como AANP no viene exigida por las determinaciones del RD 1997/1995 ni por el resto de normativa de aplicación

b. El PTI contiene delimitación de su ámbito así como fijación del régimen provisional de protección de acuerdo con lo señalado en la propuesta aprobada por el Consell de Govern de las Illes Balears en fecha 23.04.2004

c. En cualquier caso, su régimen definitivo será el definido mediante las figuras y procedimientos que el artículo 6 del RD citado contempla.



2.1.2 Respecto de la delimitación de la categoría de ANEI:

- a. El PTI debería redelimitar los ANEI incluyendo terrenos ahora excluidos, pero de características similares a los de la LEN y declararlos inedificables
- b. Los ANEI están mal delimitados

2.1.3 Respecto de la categoría de ARIP:

- a. El PTI debe recoger como ARIP el enclave de Isla Blanca
- e. El ARIP debería pasar a SRC
- k. En el término municipal de Sant Josep existe excesivo AANP y ANEI por lo que debería recuperarse el ARIP

i. La delimitación de las ANEI recoge exactamente, tal y como las DOT determinan, la definida por la LEN y lo mismo ocurre con la de los ARIP, debiéndose efectivamente subsanar el error en cuanto a la no contemplación por el proyecto del ARIP definido por la LEN en la zona de Isla Blanca y debiéndose señalar asimismo que las determinaciones de la LEN no contemplan ningún ARIP en el término de Sant Josep.

ii. Respecto de la categoría de ARIP, su delimitación y asignación al suelo rústico protegido así como las determinaciones mínimas para su ordenación vienen señaladas por disposiciones legales que el PTI no puede alterar.

iii. Por último, ya se ha hecho referencia con anterioridad a la definición por el PTI de terrenos determinados como inedificables excluidos de las delimitaciones de la LEN.

2.1.4 Respecto de la delimitación de las APT:

- a. La delimitación de la APT de costa contiene errores al no resultar en todos los casos paralela a la línea de costa. Debería ampliarse en zonas protegidas a más de 500 m de anchura. Con carácter general la APT de costa debería pasar de 500 a 250 m. En el mismo sentido en SRG la APT debería ser de 250 m.
- b. Se debería aclarar el ancho de la APT para cada carretera
- c. La delimitación de la APT de costa en la zona de Cala Nova no es correcta

i. En relación con las APT de costas:

a. Su delimitación se ha efectuado, en cumplimiento de lo señalado por las DOT, a partir de la ribera del mar, tal y como viene definida por los deslindes practicados en aplicación de la vigente Ley de Costas, por lo que en determinados emplazamientos, efectivamente, no resulta paralela a la orilla del mar.

b. La amplitud de la APT de costas viene definida por determinaciones legales que el PTI no puede alterar.

c. Efectivamente se ha detectado la existencia de errores en lo que a la delimitación de la APT de costas se refiere en distintos tramos, entre otros el de Cala Nova, al no resultar la línea que la delimita perpendicular a la línea de la ribera del mar, que han sido corregidos en la documentación para la aprobación definitiva.



ii. En relación con la APT de carreteras parece efectivamente necesario, dadas las limitaciones que de la escala de la documentación gráfica del plan se derivan, el que se concrete numéricamente su anchura de acuerdo con lo que al respecto establece el artículo 19 de las DOT, estableciéndose en Normas que:

a. Su anchura, en la forma que dicho artículo determina, será de 25 metros en las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural

b. Según lo que dispone la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, y, en su desarrollo, el PDS de carreteras:

1 Pertenecen a las redes primaria y secundaria en la isla de Eivissa las siguientes carreteras: E-10, E-20, E-30, PM-801, PM-802, PM-803, PMV-803-1, PM-804, PMV-804-1, PM-810, PMV-810-1, PMV-810-2, PM-811, PM-812, PMV-812-1, PMV-812-2, S/N , C-731, C-733, variante de Santa Eulària y ronda norte de Sant Antoni

1 Pertenecen a las redes primaria y secundaria en la isla de Formentera las carreteras PM-820 y PM-820-2

3 El resto del viario de ambas islas se asigna a las redes local o rural.

2.1.5 Respecto de la delimitación de las AT:

a. Las AT no son transparentes. Deberían corregirse los errores existentes en la delimitación de las AT

b. La delimitación de las AT debería ampliarse hasta los 500 m permitidos por las DOT. La delimitación de las AT debería tener en cuenta los límites parcelarios. Se deberían calificar como AT los terrenos que, no estando reconocidos por el planeamiento vigente como suelo urbano, reúnen los requisitos legalmente exigidos para tal clasificación

c. Debería modificarse la delimitación de AT del núcleo de Sant Francesc en Formentera. Debería delimitarse el AT del núcleo de es Caló en Formentera.

d. En el entorno de Ca na Palava debería ampliarse la AT del sector industrial.

i. Efectivamente, en la documentación gráfica del PTI se ha incurrido en el error de otorgar con carácter “transparente” la categoría básica de Area de Transición, es decir, bajo tal calificación continuaba grafiada una categoría subyacente mientras que, tal y como en alegaciones se señala, dicha categoría es única para los terrenos a que se otorga, por lo que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se han eliminado las categorías subyacentes a la misma.

ii. En relación con la delimitación de las AT convendría tal vez aclarar que, con carácter general, su grafiado obedece al necesario cumplimiento de determinación de las DOT y como manifestación gráfica de los criterios del plan en lo que al señalamiento de las tendencias de crecimiento se refiere que, por otro lado, ya vienen concretadas por otras determinaciones normativas del plan y del resto de normativa aplicable, como el POOT.



iii. En tal contexto, la definición de la amplitud de la banda así calificada carece de contenido excluyente toda vez que, además del necesario contacto con la misma, el PTI exige para los nuevos urbanizables la interconexión de los sistemas viarios y el que los terrenos intersticiales respecto de las Areas de Desarrollo Urbano preexistentes no pueden estar en su totalidad clasificados como suelo rústico, lo que conlleva necesariamente unas condiciones de contigüidad preexistente o conseguida mediante la calificación como sistema general de los espacios intersticiales que hace irrelevante la amplitud citada.

iv. En lo que respecta al núcleo de es Caló el ámbito de su entorno excluido de APT o ANEI no facultaría en ningún caso por su escasa magnitud la disposición de un sector urbanizable y, en lo que atañe al núcleo industrial de Ca Na Palava, como luego se señalará, se han modificado las condiciones para disposición de los urbanizables industriales por lo que resulta de aplicación lo señalado en el apartado anterior.

2.1.6 Respecto de la delimitación del SRC-F:

a. Debe corregirse la delimitación del SRC-F al incluir terrenos que no tienen dichas características. Se debería establecer una proporción mínima de terreno forestal para considerar la parcela como tal. No deberían ser SRC-F las zonas arboladas de menos de 2.5 has. Se debería permitir su delimitación exacta por el planeamiento.

b. Se deberían mantener las calificaciones de forestal de las vigentes NNSS de Formentera.

c. Debería añadirse que si se modifican las características que motivan la calificación de SRC-F (su existencia en el vuelo de 2002) no dejarán de serlo

i. La delimitación del SRC-F que en la documentación inicialmente aprobada se definía, recogía las zonas calificadas como forestales por el Inventario Forestal Nacional que, tal y como en numerosas alegaciones se ha puesto de manifiesto, obedece a una interpretación del concepto de forestal que no parece ajustarse al sentido que a tal concepto suele darse en la ordenación urbanística y territorial, al incluir bajo diversas denominaciones incluso terrenos totalmente carentes de arbolado. Contándose en la actualidad con una restitución exacta de las masas forestales existentes, tal y como aparecen en el vuelo de 2002, se ha estimado oportuno a efecto de que las calificaciones reflejen la realidad fáctica de los terrenos y así se ha aceptado por los órganos responsables del plan que, en la documentación elaborada para la aprobación definitiva, se sustituya la inicial delimitación del SRC-F por la que resulta de la restitución antes mencionada.

ii. En lo que respecta al planteamiento de una alternativa a la regla general de proporcionalidad para los terrenos parcialmente calificados como SRC-F, dada la modificación propuesta en cuanto a su delimitación y considerando que su mantenimiento, además de poder suponer dificultades de aplicación e interpretación, podría ir en detrimento de la conservación de las zonas de



escasa superficie asignadas a tal calificación, cuyos entornos próximos suponen, tal y como en algunas alegaciones se plantea, emplazamiento óptimo de las edificaciones de cara a la reducción de su impacto visual, se ha determinado por los órganos responsables del plan su simplificación en éste caso concreto en el sentido expresado en diversas alegaciones, es decir, estableciendo que las parcelas en que la superficie calificada como SRC-F suponga menos de 1/3 de la superficie total de la parcela, se aplique la parcela mínima correspondiente a la calificación del resto de los terrenos.

iii. En lo que respecta al mantenimiento de la calificación de SRC-F de los terrenos así definidos por el PTI, parece oportuna su inclusión en normativa a fin de garantizar su mantenimiento.

iv. Por último, en lo que atañe al mantenimiento de las calificaciones de forestal de las NNSS de Formentera, su delimitación refleja la situación existente hace más de 20 años, por lo que se ha considerado necesaria su actualización.

2.1.7 Respecto de la delimitación de las APR

a. Las APR deberían coincidir con las definidas en los planes INFOBAL e INUBAL elaborados por la DG Emergencias del Govern

b. Debería justificarse la delimitación de APR. La delimitación de las APR de inundaciones no es correcta, debería definirse mas pormenorizadamente.

i. En cuanto a la justificación de la delimitación de las APR, en el apartado 21.4 de la Memoria se señala que recoge la contenida en la documentación del Avance, elaborada de acuerdo con la metodología y criterios definidos en la documentación del diagnóstico.

ii. No obstante lo anterior, efectivamente y con posterioridad a la aprobación inicial del PTI, se han aprobado por el Govern de les Illes Balears y a instancias de la Direcció General de Emergencies de la Conselleria de Interior, los planes de prevención de riesgos de Inundaciones e Incendios INFOBAL e INUNDAL, en los que obran la definición cartográfica de las zonas de riesgo de incendio e inundaciones por lo que, a fin de no incurrir en duplicidades de difícil justificación, parece oportuno y así se ha señalado por los órganos responsables del plan, se sustituyan las definiciones de las zonas APR de incendios e inundaciones contenidas en la documentación del PTI inicialmente aprobada, por las que figuran en ambos planes.

iii. En relación con la definición de APR, se ha detectado error en el plano 3 del PTI toda vez que dicha categoría, que es una categoría de suelo rústico, se asigna también a terrenos incluidos en Área de Desarrollo Urbano, por lo que deberá procederse a su rectificación, excluyendo de la calificación de APR los terrenos incluidos en ADU pero señalando como zonas de riesgo de inundación, en cumplimiento de sugerencia expuesta por la DG de Recursos Hídricos en relación con el cumplimiento del Plan Hidrológico, los terrenos de las ADU inicialmente calificados como APR de inundaciones.

2.1.8 Respecto de la delimitación de las zonas 1 y 2:





- a. La delimitación de zonas 1 y 2 debería ser cerrada para mayor claridad
- b. Debería incrementarse la zona 1 incluyendo los 2/3 superiores de las montañas
- c. La zona 1 se ha delimitado de forma arbitraria al cambiar de cota respecto de terrenos cercanos, no seguir la mitad relativa y no ajustarse a las características señaladas en Memoria. La zona 1 debería incluir tan sólo los terrenos ubicados por encima de la cota 200, excluyendo las áreas no boscosas o terrenos de cultivo. Debería excluirse determinada zona de Sant Josep grafiada en planos.
- d. La delimitación de la zona 2 es arbitraria. La delimitación de la zona 2 es incorrecta porque no se ajusta a las características señaladas en Memoria
- e. Deben eliminarse las zonas 1 y 2 en SRC-SRG y SRC-F para que se puedan edificar dos plantas de altura

i. Por lo que respecta en general a la delimitación de las zonas 1 y 2, en Memoria se definen los criterios en base a los que se ha efectuado su delimitación, obedeciendo el señalamiento de protección de la mitad superior de las elevaciones más significativas a criterio expresado por los órganos responsables del plan. En lo que respecta a su definición gráfica, efectivamente resultaría mas clara si se cerraran las líneas, especialmente en lo que a la definición de las zonas 1 se refiere, por lo que se modificará la documentación gráfica en dicho sentido.

ii. En lo que respecta a la delimitación que de las mismas aparece en la documentación del PTI se efectuó cuando aún no se disponía de un modelo digital del terreno actualizado, del que ahora ya se dispone, por lo que se ha efectuado en la documentación elaborada para aprobación definitiva una corrección de los errores detectados, esencialmente en lo que a inclusión de terrenos en virtud de su pendiente se refiere, entre los que se encuentra la zona señalada por el Ayuntamiento de Sant Josep, cuyos límites se han redefinido ahora en base a los datos antes citados.

iii. La inclusión de la posibilidad de edificar 2 plantas en los ARIP, a que más adelante se hará referencia, con excepciones relativas a las zonas 2 ha obligado a su definición dentro de ARIP, lo que en la documentación de aprobación definitiva se ha efectuado con idénticos criterios que los aplicados en el resto de terrenos.

iv. Una vez efectuada de forma pormenorizada y ajustada a las características específicas de los terrenos y su entorno la delimitación de AANP y complementadas éstas con los terrenos asignados a zona 1, se estima que carece de sentido el mantenimiento de la regla transitoria respecto a la inedificabilidad de terrenos situados por encima de la cota 200, tal y como antes se ha señalado.

v. Por último señalar que, tal y como en la Norma 6 se determina, el PTI faculta a los instrumentos de planeamiento general para ajustar los límites de las distintas categorías y zonas a escala mas precisa, corrigiendo, en su caso, los errores de asignación que a tal escala se detecten.



2.1.9 Respecto de la delimitación del DPMT:

- a. Debe corregirse el trazado del DPMT en es Pujols, en la Savina, en la zona del estany des Peix, en la zona de Niu Blau y en la zona del Club Maryland j. La DPMT está mal grafiada en es Cubells y en la Sal Rossa
- b. En Punta Prima la servidumbre de la ZMT es de 20 m según sentencia firme del TS
- c. Deberían corregirse los errores en la delimitación del DPMT y sus zonas de servidumbre

i. En relación con los errores señalados respecto de la delimitación del DPMT:

a. La delimitación que figura en la documentación gráfica es la general de ambas islas de la que disponía la Demarcación de Costas a la fecha de redacción del proyecto.

a. En los casos en que ha sido factible su comprobación, al haberse aportado en las alegaciones documentación oficial acreditativa del deslinde vigente, se ha procedido a su corrección.

c. En cualquier caso, en aplicación de lo señalado en la DA 2.1, dicha delimitación tiene carácter orientativo resultando de aplicación prevalente la definida por la DG de Costas mediante la tramitación del correspondiente deslinde

2.1.10 Otras:

- a. Las delimitaciones de las unidades paisajísticas D y B no son coherentes
- b. La zona de protección del PN de ses Salines está mal definida
- c. Deberían grafiarse en la documentación gráfica del PTI las canteras existentes y recogidas por el PDS. Deberían grafiarse en planos las zonas extractivas

i. Las delimitaciones de las unidades D y B obedecen, por un lado, a criterios objetivos señalados en Memoria respecto de la delimitación de las zonas 1 y 2 y, por otro, a la unificación en una misma unidad de los terrenos sometidos a idénticas limitaciones.

ii. Se ha vuelto a verificar la zona de protección grafiada para el PN de ses Salines no detectándose, siempre a la escala del plan, error en la misma. Ello no obstante, tal como antes se ha señalado, de verificarse la existencia de errores, siempre podrán ser corregidos por las adaptaciones al PTI del planeamiento general en aplicación de lo señalado en la Norma 6.3 y con las limitaciones que su específica definición determina.

iii. No ha sido posible incorporar a la documentación gráfica del PTI la delimitación de las zonas extractivas definidas por el PDS de canteras toda vez que éste tan sólo las señala con carácter genérico y se carece de cartografía actualizada en que se contemplen la totalidad de ámbitos, estimándose más oportuno que dicha delimitación se efectúe por la ordenación sectorial, teniendo en cuenta además, que el problema derivado de la necesidad de incorporación



de tales ámbitos al planeamiento, resulta solventado por lo dispuesto en el apartado 4 de la Norma 12.

2.2 Respecto de las características y determinaciones para la ordenación de las diversas categorías:

2.2.1 En relación con las parcelas mínimas establecidas:

- a. Debería mantenerse la parcela mínima de 30.000 m² en ANEI
- b. En los suelos forestales debería reducirse la parcela mínima a 15.000 m²
- c. El incremento de la parcela de ANEI que la LEN establece en Formentera no está justificado, por lo que la parcela mínima debería ser la fijada por la LEN: 30.000 m²
- d. Deberían poderse edificar las viviendas solicitadas en parcelas de 7.000 m² justo antes de la entrada en vigor de la Ley 9/99.
- e. Se debería elevar a 35.000 m² la parcela mínima en ARIP para diferenciarlo del Forestal
- f. La reducción a 14.000 m² de la parcela mínima en SRC-SRG en Formentera es contradictoria con la unidad mínima de cultivo señalada en dicha isla.
- g. Dada la carestía de la vivienda se debería permitir edificar en parcelas menores de 15.000 m² para primera vivienda siempre que provengan del patrimonio familiar y estableciendo limitaciones para su transmisión
- h. Deberían incrementarse las parcelas mínimas en ARIP y AIA
- i. Las parcelas mínimas deberían ser 20.000 m² en SRC y 40.000 en ARIP. El SRC-F debería ser inedificable
- j. En Formentera la parcela mínima debería ser 15.000
- k. En Formentera el SRC-F debería tener la misma categoría que en las NNSS y parcela 14.000
- l. Deberían permitirse la edificación en las parcelas que cuando se segregaron eran edificables.

i. En lo que respecta al régimen de parcelas mínimas establecidas, básicamente y salvo en el caso de las zonas SRC-F y de las ANEI de Formentera, se ajustan a las definidas como mínimas por determinación legal – Ley 8/2003-. Por lo que atañe a las dos excepciones citadas, el incremento de su magnitud y la cuantía de la misma deriva de la aplicación del criterio señalado por los órganos responsables del plan, de incrementar en tal cuantía los mínimos legales exigibles a fin de preservar las características de los terrenos asignados a ambas calificaciones habida cuenta de:

- a. La importancia que, en la caracterización del paisaje de ambas islas, tienen los terrenos ocupados por las masas forestales.*
 - b. La necesidad de establecer en la isla de Formentera medidas adicionales derivadas de la escala de dicha isla y ajustadas al tamaño de parcela que para las zonas forestales protegidas establecen las NNSS vigentes*
- ii. La posibilidad de construir en parcelas inferiores a las mínimas fijadas en SRC-SRG vulneraría determinaciones legales de obligado cumplimiento, no*



existiendo contradicción entre la parcela mínima establecida en Formentera a efectos edificatorios y la unidad mínima de cultivo fijada en dicha isla, toda vez que una de las salvedades que el artículo 25 de la Ley 19/1995, de 4 de julio, de Modernización de las Explotaciones Agrarias establece para facultar la segregación por debajo de la unidad mínima de cultivo es precisamente la de que la parcela se destine a ubicar una edificación de carácter permanente.

iii. En cuanto a facultar la posibilidad de edificar las viviendas solicitadas en parcelas inferiores a 14.000 m² justo antes de la entrada en vigor de la Ley 9/99, el criterio del PTI sobre el tema es el que se recoge en su DA 9.

2.2.2 En relación con las zonas inedificables:

a. La relación de zonas de suelo rústico inedificables debería señalarse en otro sitio

b. Se deberían estudiar medidas para que se pueda edificar en la zona 1 en los casos en que toda la parcela quede incluida en ella.

c. Deberían establecerse medidas compensatorias para las parcelas que quedan totalmente inedificables por situarse en su integridad en AANP o en zona 1, articulando un sistema de permutas de aprovechamiento, permitiendo la construcción en otro emplazamiento o definiendo mecanismos financieros de compensación

i. La relación de zonas inedificables aparece en la Norma en que se regulan las Unidades Paisajísticas en la que, como se ha señalado antes, se definen las zonas de forma homogeneizada según el régimen que se les aplica, en éste caso concreto, el de la inedificabilidad. Ello no obstante, no existe inconveniente alguno en incluir la relación de zonas definidas en la Norma 6 del plan.

ii. En lo que respecta a la inclusión de determinaciones destinadas a compensar la inedificabilidad establecida para los terrenos calificados como AANP o incluidos en zona 1, los órganos responsables del plan, considerando plenamente necesario el mantenimiento completamente inalterado de las zonas que el PTI señala y respetando la imposibilidad legal de cómputo de los terrenos de las AANP, consideran asimismo factible el arbitrio de medidas de compensación para los terrenos incluidos en zona 1 mediante un sistema de permuta de aprovechamiento con terrenos ubicados en suelo rústico o ADU, sistema al que se refiere la DA 13 del plan.

2.2.3 En relación con el cómputo de superficies:

a. Se debería aclarar qué zonas de suelo rústico computan a efectos de superficie de parcela mínima y qué zonas no.

b. En correspondencia con lo señalado en el artículo 16bis de la LEN los terrenos en que el uso está prohibido deberían computar.

c. La regla por la que los terrenos en que el uso está prohibido es injusta y poco clara, no debería aplicarse cuando hay superposición de calificaciones



transparentes o cuando concurren en la parcela distintas calificaciones. Debería computar la totalidad de la superficie de la parcela

d. Es contradictorio que se prohíban viviendas en APT y la Ley 10/2003 permita la legalización de viviendas manifiestamente ilegales

e. Se debería reestudiar el que las AANP no sean computables. Los AANP deberían poder computar

f. Debería aclararse que los terrenos incluidos en zona 1 computan a efectos de parcela mínima

g. Las APT de costas y carreteras deberían ser computables a efectos del cumplimiento de parcela mínima. En el mismo sentido, la APT de carreteras debe computar entera y en la APT de costas deben computar los 250 m al interior

h. Los terrenos expropiados para ejecución de actuaciones viarias deberían computar a efectos del cumplimiento de parcela mínima. Los terrenos expropiados deberían computar siempre que la superficie restante sea mayor de los 2/3 de parcela exigible.

i. En relación con las reglas de cómputo de superficies se estima efectivamente conveniente aclarar en la Norma 14, dadas las dudas que en algunas alegaciones se plantean, que tal limitación afecta sólo a las zonas calificadas como AANP y APT.

ii. En lo que respecta a la imposibilidad de cómputo de la superficie de las zonas en que el uso está prohibido a efectos del cumplimiento de la parcela mínima exigible para la autorización del uso de vivienda unifamiliar, a pesar de lo señalado en alegaciones respecto de su interpretación en el sentido que se desprende del artículo 16 bis de la LEN, su inclusión deriva de lo señalado en numerosa jurisprudencia al respecto, por lo que debe mantenerse en la actualidad, siendo criterio de los órganos responsables del plan el impulsar una modificación legal que faculte tal cómputo.

iii. En lo que atañe, por último, al cómputo de terrenos expropiados, tal posibilidad ya se contempla en la DA 11 de Ley 8/2004, de 23 de diciembre, de medidas tributarias, administrativas y de función pública

2.2.4 Respecto de la regla de proporcionalidad

a. En lo que se refiere al sistema para determinar la parcela mínima debería volverse al definido por la Ley 6/97, de suelo rústico, y no al sistema aleatorio previsto en el PTI

b. La fórmula para calcular la parcela mínima exigida en caso de fincas afectadas por diferentes calificaciones debería ser la del PTI excepto en los casos en que una de las calificaciones represente el 60% o más del total de la parcela y tenga la superficie mínima exigible

c. En el caso de los suelos forestales se debería modificar la regla de proporcionalidad incluyendo determinación de la que resulte que cuando en una parcela coincida suelo rústico común y forestal y la superficie de forestal sea igual o inferior a 1/3 de la superficie total, se apliquen las reglas del suelo





rústico común. No debería aplicarse la regla de proporcionalidad cuando la superficie forestal es pequeña

d. En Formentera se debería mantener la regla de proporcionalidad de las NNSS

i. Respecto de la regla de proporcionalidad que en la Norma 14 se establece, se estima que, con carácter general, su contenido se ajusta al concepto que deriva de lo señalado en la vigente LSR y la interpretación que de la misma se ha efectuado en distintos instrumentos de ordenación territorial y urbanística vigentes.

ii. En lo que respecta a la modificación de la regla en el caso del SRC-F, ya se ha hecho referencia en apartado anterior.

iii. Efectivamente, dado que las NNSS vigentes en la isla de Formentera ya contemplan una regla de proporcionalidad específica que a lo largo del desarrollo de su aplicación se ha mostrado efectiva y adaptada a las peculiaridades de dicha isla, es criterio de los órganos responsables del plan que tal regla se mantenga, tal y como se ha incluido en la Norma 14 de la documentación elaborada para aprobación definitiva.

2.3 Respetto de la regulación de los usos:

2.3.1 Respetto de la regulación general:

a. Los usos en SRC deberían regularse mas restrictivamente

b. Debería protegerse el uso agrícola permitiéndose sólo, en SRC y en SRP específicamente, los usos relacionados con la actividad agraria

c. Debería definirse y regularse diferenciadamente el suelo rústico de secano y regadío

d. En la matriz de suelo rústico deberían concretarse las actividades recogidas en el apartado

“otras”

e. La Conselleria de Agricultura y Pesca del CIEF propone diversas correcciones a la matriz permitiendo determinadas actividades intensivas y extensivas en ANEI, ARIP y SRC-F en caso de explotaciones agrarias prioritarias, eliminando la exigencia de edificación preexistente para la industria de transformación y proponiendo otros baremos para valoración de las UTH.

f. Sólo deberían permitirse usos industriales en zona habilitadas para ello.

g. No deben permitirse en SR: hoteles rurales, industrias, campos de golf, puertos deportivos, ni estacionamientos al aire libre

h. Deberían permitirse los usos comerciales en las bandas de terrenos limítrofes con las carreteras para los que han cedido sus propiedades a la administración

i. Deberían prohibirse las casetas de aperos en parcelas inferiores a las mínimas y eliminar su regulación específica.

j. Deberían regularse las condiciones tipológicas de las casetas de aperos: 20 m²; 2 m de altura libre; 2.30 m de altura total y otros. b. Deberían fijarse



limitaciones a las casetas de aperos: 20 m²; 2 m altura libre; 2,30 m de altura total; un acceso; una ventana de 0.40x0.40 y sin instalaciones. Acabados integrados en el entorno. Deberían estudiarse las posibilidades de los huertos periurbanos

f. No se debería contemplar como uso tradicional los invernaderos, que deberían regularse específicamente permitiéndolos solo en SRC y con fuertes medidas correctoras: barreras vegetales en cuadrícula

k. En Formentera deberían permitirse las casas de aperos o casetas relacionadas con la actividad agraria sea cual sea la parcela

l. En Formentera debería permitirse en SR previa declaración de IG: instalaciones contraincendios, ermitas, yacimientos arqueológicos

i. La regulación general de los usos factibles en suelo rústico viene condicionada por los criterios fijados por los órganos responsables del plan y se ajusta sensiblemente a la regulación contenida en el Avance, con las excepciones que derivan de la incorporación de los usos admitidos en función de las modificaciones legislativas sobrevenidas, del ajuste del carácter de los mismos a las determinaciones de la matriz de las DOT o de la regulación de aquellos cuya posibilidad de implantación se considera necesaria a los efectos derivados de criterios estratégicos generales del PTI.

ii. La totalidad de usos relacionados con la actividad agrícola vienen regulados por su normativa general por lo que carece de sentido la diferenciación entre tipos de suelo agrícola. En el mismo sentido, todas las actividades relacionadas con la explotación agraria o la conservación del medio natural deben ajustarse a lo que al respecto señala la vigente LSR que, en lo que específicamente se refiere a las construcciones e instalaciones vinculadas a tales actividades - entre las que cabe incluir las casetas de aperos y las instalaciones contraincendios- define un régimen específico que faculta su construcción en toda clase de suelos y con independencia de las condiciones en cuanto a parcela mínima y características fijadas para el resto de construcciones.

iii. En cuanto a las correcciones solicitadas por la Conselleria de Agricultura y encaminadas a facultar la creación de explotaciones agrarias prioritarias se estima pertinente su inclusión, modificando al efecto la Norma 9, eliminando en determinados casos la exigencia de antigüedad en las características de la explotación al considerarse por los órganos responsables del plan que debe facultarse la posibilidad de implantación de los usos primarios en concordancia con el criterio general de mantenimiento y fomento de los usos agrarios.

iv. Respecto de la regulación específica de las casetas de aperos que en la Norma 9 se contenía ha sido criterio señalado por los órganos responsables del plan se elimine de la normativa, al estar ya reguladas, como antes se ha señalado, por la normativa general que deriva del LSR y así se ha efectuado en la documentación elaborada para aprobación definitiva.

v. El apartado "otros" viene definido por las DOT y así se recoge por el PTI y, en lo que respecta a la posible regulación de la actividad de huertos periurbanos es criterio de los órganos responsables del plan que dicha



regulación es factible en el marco de la imposición de medidas restrictivas generales distintas de las señaladas en el PTI, no estimándose conveniente, en el marco de la actual regulación, la introducción de nuevas posibilidades de desarrollo de tal tipo de actividades.

vi. No existe inconveniente alguno en la inclusión entre las actuaciones de equipamiento previsto de la construcción de una ermita en Formentera

vii. En lo que se refiere a la imposición desde el PTI de determinaciones respecto de las características de las casetas de aperos, se estima por los órganos responsables del plan que dichas características ya serán señaladas, en cada caso y de acuerdo con las de la explotación en que se ubiquen, por el informe de la Conselleria de Agricultura que el artículo 34.3 de la LSR exige, aplicándose idéntico criterio en lo que atañe a la imposición de restricciones en relación con el uso de invernaderos y definición de medidas correctoras concretas para tal uso, contemplándose específicamente en éste caso, la emisión de informe en relación con su impacto territorial.

2.3.2 Respecto de la regulación de los usos en SRP:

a. En AANP no pueden prohibirse la agricultura y ganadería extensivas e intensivas ya que se contravienen derechos básicos.

b. El PTI debería contemplarse la regulación de las actividades preexistentes en AANP.

c. Deberían permitirse en los islotes los usos lúdicos tradicionales (paellas, etc.), de recolección de especies (espárragos, etc.) y cinegéticos (tordos, conejos, etc.)

d. No debe haber limitaciones a los usos tradicionales en AANP y ANEI

e. El PTI debería permitir la vivienda aneja a la actividad agrícola en AANP

f. Deberían permitirse en ARIP circuitos deportivos

g. No deberían permitirse en SRP aparcamientos

i. Como antes se ha señalado, en base a lo solicitado por la Conselleria de Agricultura, se ha modificado la Norma 9 a fin de permitir los usos agrícolas tradicionales en el caso de explotaciones agrarias prioritarias y se han ajustado las determinaciones de dicha Norma a las generales que la matriz de las DOT define.

ii. En lo que respecta a la regulación de las actividades existentes en AANP, el plan establece su regulación dentro de la general que para dichas actividades define, correspondiendo a los instrumentos de planeamiento general su regulación pormenorizada de acuerdo, en todo caso, con lo señalado en la matriz de usos en SR.

iii. En lo que respecta a la regulación de los usos en AANP, que por determinación de la LEN incluyen los islotes, la misma se ajusta a los condicionantes establecido por la matriz de usos en SR y a lo señalado en los informes emitidos por otras administraciones con competencia en la materia.

iv. Desde la entrada en vigor de la LSR, el uso de vivienda vinculada a la explotación agraria debe someterse a las mismas limitaciones que en el resto



de casos, resultando de las determinaciones de las DOT la prohibición de tal uso en AANP.

v. El uso de aparcamiento ya viene contemplados por las DOT de forma aneja a los equipamientos sin construcción, esencialmente áreas recreativas, embarcaderos y actividades de temporada en playas, por lo parece conveniente introducir en la Norma 7 precisión al respecto. En lo que atañe a otros supuestos de implantación de tal uso, en el siguiente apartado se explicitan los criterios señalados por los órganos responsables del plan al respecto.

iv. Es criterio expresado por los órganos responsables del plan se admitan en ARIP los circuitos deportivos, al existir en tal categoría espacios adecuados para ello, y que deberán en todo caso ajustarse a las limitaciones que respecto de su impacto territorial se establezcan que, como en la Norma 8 se establece, podrá alcanzar su denegación.

2.3.3 Respeto de las actividades:

a. Deberían revisarse las actividades intensivas no incluyendo dentro de ellas las tradicionales

b. Debería eliminarse la exigencia de 20 años de antigüedad para invernaderos y nuevas explotaciones ganaderas

c. No deberían permitirse las zonas de aparcamiento en SR. Se deberían regular los estacionamientos de vehículos en suelo rústico prohibiendo los rent a car

i. Efectivamente no parece tener mucho sentido la inclusión dentro de las actividades intensivas de las tradicionales por lo que es criterio de los órganos responsables del plan se elimine tal determinación.

ii. Respeto del uso de aparcamiento en suelo rústico, ya se ha hecho con anterioridad alusión a la posible inclusión de precisión al respecto. En lo que al uso del suelo rústico para depósito de vehículos de rent a car se refiere, en sintonía con lo señalado en la resolución del Parlament de las Illes Balears de fecha 28.09.2004, se estima conveniente incluir disposición en que se señale que los instrumentos de planeamiento general deberán evaluar las necesidades en los respectivos términos municipales de suelo específicamente destinado al depósito de flotas de vehículos de rent a car o de otro tipo, así como de zonas de aparcamiento anexas a las grandes discotecas, previendo las reservas necesarias y prohibiendo tal uso en el resto de suelo rústico.

2.3.4 Respeto del uso de vivienda:

a. No deberían permitirse las viviendas de segunda residencia en SR ni autorizarse viviendas en SR promovidas por sociedades.

b. Deberían gravarse impositivamente las viviendas en SR desocupadas la mayor parte del año

c. La autorización de nueva vivienda en SR debería comportar la obligación de mantenimiento del uso agrario





i. La regulación del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico obedece a los criterios señalados por los órganos responsables del plan, que han determinado para la misma los condicionantes ya expuestos en otros apartados de este informe, no resultando en cualquier caso competencia del PTI la prohibición de las promovidas por sociedades ni la determinación de regímenes impositivos especiales.

ii. En lo que respecta al mantenimiento del paisaje y uso agrario, ya se contempla en la Norma 18 del plan, facultándose a la imposición del mantenimiento del uso agrario en los casos en que se estime oportuno.

2.3.5 Respeto del uso extractivo

a. Debería revisarse la regulación de usos de la matriz y la contemplada en la Norma 12 a fin de contemplar las canteras existentes y permitir, en las condiciones que el PDS y la LEN establece, el desarrollo de una actividad que resulta necesaria para la actividad económica.

b. Las actividades complementarias permitidas en las canteras inactivas, deberían permitirse también en las activas, así como las actividades de beneficio

c. A pesar de que se remite al PDS, el uso extractivo esta prohibido en todas las zonas excepto en SRC-SRG y la norma 12 prohíbe la apertura de nuevas canteras donde el uso este prohibido. Deberían permitirse las canteras donde el PDS señale si bien imponiendo en SRP mayores exigencias de restauración: calendarios mas ajustados o niveles de recuperación mas elevados.

d. El PTI no puede prohibir la industria extractiva existente. Deben mantenerse las industrias extractivas existentes y permitir las en SRC-F

e. La regulación de las canteras debería serlo en términos similares a lo señalado en el artículo 22 de la LEN modificando la Norma 9 y ajustando la Norma 12.2.2.a a lo que señala el PDS

f. Debería definirse mejor la regulación del uso extractivo, calificarse como suelo extractivo el ocupado por las canteras activas y permitirse en éstas las actividades que la Norma 12 permite en las inactivas

i. En lo que respecta al uso extractivo, con carácter general y dado que existe ordenación sectorial en la materia, parece conveniente remitir la regulación específica de la actividad a dicha ordenación, señalando criterios generales para la misma cuando se efectúe en SRP, respetando las limitaciones establecidas por la matriz de usos del suelo rústico de las DOT e incorporando la ordenación definida por el artículo 22 de la LEN.

ii. En lo que respecta a la ampliación a las canteras activas de los usos admitidos por la Norma 12 para las inactivas, es criterio de los órganos responsables del plan que así se haga, al considerar que es precisamente en las activas en las que producirán un impacto menor.



iii. Por último, no se estima propio del PTI sino de la ordenación sectorial pormenorizada, la regulación de la realización, en ámbitos territoriales vinculados a las actividades extractivas, de las actividades de beneficio.

2.4 Respetto de las reglas para las segregaciones:

2.4.1 Respetto de las reglas generales:

a. La regla de segregaciones debería tener en cuenta la fecha de segregación y computar el número de fincas a la fecha de segregación de cada una de ellas. Se debería establecer como documento justificativo de prioridad en segregaciones la escritura pública y en caso de simultaneidad la inscripción registral.

b. El PTI debería promover el mantenimiento de las fincas actuales dando mayor edificabilidad o incentivos fiscales. El PTI debería contemplar los casos de agregación de parcelas. Se debería premiar la agrupación de parcelas con una reducción del 25% de la parcela mínima.

c. Las limitaciones a la segregación deben ser para segregaciones posteriores a la aprobación del PTI. El PTI debería respetar las segregaciones anteriores. Deberían respetarse las segregaciones efectuadas a partir de 1997. Deberían respetarse las segregaciones autorizadas por la CIU. En sentido contrario las reglas deberían aplicarse a las segregaciones efectuadas a partir de la LSR.

d. Los coeficientes multiplicadores deberían ser 1,5 y no 2.

e. Deberían prohibirse las segregaciones excepto por razones hereditarias. Deben limitarse mucho más las segregaciones imponiendo límite temporal y sólo para herencias.

i. El establecimiento de que las reglas establecidas para segregaciones se aplicaran teniendo en cuenta la fecha de segregación de cada finca, resultaría contradictorio con la finalidad general perseguida de que el proceso final no incurriera en un supuesto de parcelación prohibida, imposibilitando el procedimiento establecido en la Disposición del plan relativa a tal efecto, sin perjuicio de inclusión en la misma del criterio de prioridad en segregaciones la escritura pública y en caso de simultaneidad la inscripción registral.

ii. El establecimiento de mayores edificabilidades respecto de las parcelas agregadas iría en contra de determinaciones de régimen general, excediendo del ámbito de competencias del PTI el establecimiento de exenciones fiscales para tales supuestos.

iii. En todo caso se estima conveniente el regular específicamente los supuestos de segregación para agregación a efectos del cumplimiento de parcela mínima y así se ha efectuado en la Norma 16.

iv. La regulación de las segregaciones efectuadas con posterioridad a la entrada en vigor de la LSR viene exigida por lo señalado en la Ley 9/99 siendo criterio de los órganos responsables del plan se determine régimen transitorio para las segregaciones anteriores a la aprobación inicial del PTI, que se contiene en Disposición transitoria del plan.





v. *La determinación de los coeficientes multiplicadores que en la Norma 16 se definen obedecen a criterio señalado por los órganos responsables del plan, que estiman deben restringirse los procesos de segregación sistemática del suelo rústico a fin de evitar su transformación, sin perjuicio de que se respete el régimen específico respecto de herencias y donaciones que de lo señalado en el artículo 2.3 de la Ley 8/2003 deriva.*

2.4.2 Respecto de la normativa específica

- a. Debería aclararse el contenido de la regulación.
- b. Se debería aclarar el apartado 5 de la Norma 16 que no parece tener sentido
- c. Debería corregirse la norma 16.3 en vez de “más de dos fincas” poner “dos o más”
- d. Debería aclararse el régimen aplicable cuando existen diversas calificaciones
- f. Debería aclararse y detallarse más el concepto de parcelación. La regulación que se establece es excesiva, especialmente el apartado de infraestructuras comunes. El límite de 4 parcelas para consideración de parcelación urbanística es aleatorio y sin sentido
- g. La regla de proporcionalidad afecta a actuaciones en viviendas existentes

i. Efectivamente, dadas las dudas planteadas parece conveniente la corrección y clarificación del contenido de la Norma 16 y así se ha efectuado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

ii. La regulación del concepto de parcelación se ajusta a lo señalado en la numerosa jurisprudencia existente al respecto debiendo en todo caso aclararse que las reglas de proporcionalidad definidas sólo resultan de aplicación para la autorización de nuevas viviendas, no resultando por tanto afectadas las preexistentes.

2.4.3 Respecto de las bonificaciones por herencia:

- a. El régimen que el PTI establece para las segregaciones no tiene en cuenta el derecho foral y debería ser respetado. La norma 16.6 debería redactarse teniendo en cuenta las reglas que establece el Código Civil: secciones I, II y III. Capítulo IV. Título III
- b. Las bonificaciones establecidas para las herencias no deberían aplicarse sólo en el caso de transmisiones de padres a hijos. Las bonificaciones establecidas para las herencias deberían ser también aplicables en las transmisiones entre hermanos, cónyuges, tíos-sobrinos y padrino/madrina-ahijado
- c. Se debería aplicar en SRC-F la reducción del 25 % para herencias y donaciones establecida para ANEI y ARIP. La reducción del 25% de parcela exigida en ANEI debería ser aplicable al resto de calificaciones. La reducción debería ampliarse al 30%. En caso de herencia o primera residencia debería sustituirse la reducción del 25% por otra más lógica.
- d. La limitación de 1 parcela por hijo es muy restrictiva





- e. Deberían eliminarse los beneficios por donación o herencia
- f. En Formentera debería garantizarse la indivisibilidad de las fincas excepto para cuestiones hereditarias y eliminar la bonificación del 25% de reducción. El período de intransmisibilidad debería ser 20 años.
- g. Los beneficios por herencia deberían limitarse a una única finca cuando se tenga más de una, y no debería ser beneficiario quien tuviera ya una vivienda en SR
- h. La bonificación en casos de herencia debería conllevar la intransmisibilidad de las licencias.
- i. Se debería establecer que el acogerse a los beneficios de las segregaciones por donación impliquen no se puedan vender las viviendas en 15 años. En sentido contrario, debería eliminarse la obligación de mantener 15 años la vivienda.

i. Como ya se ha señalado, es criterio de los órganos responsables del plan se apliquen las reglas específicas que respecto de las herencias y donaciones derivan de la modificación del artículo 14 bis de la LEN que el artículo 2.3 de la Ley 8/2003 contempla y que ello se haga en los estrictos términos que el citado artículo establece, por lo que en la documentación para aprobación definitiva se ha modificado el apartado 7 de la Norma 16 en el sentido señalado.

ii. En lo que respecta a la posibilidad de aplicar al resto de calificaciones la reducción del 25% de parcela exigida en zona ANEI que la LEN establece, tal posibilidad sólo resulta posible en los terrenos calificados como SRC-F, toda vez que en el resto de calificaciones la parcela mínima exigible deriva de determinación legal, siendo criterio de los órganos responsables del plan que así se determine para el SRC-F, en las mismas condiciones que las establecidas respecto de ANEI o ARIP, aplicando en tal sentido el criterio de primar el arraigo que informa la regulación que la Ley 8/2003 establece.

2.5 Respecto de las características de las edificaciones:

2.5.1 Respecto de la definición de limitaciones:

- a. No deberían imponerse determinaciones tipológicas en suelo rústico ya que se invaden competencias municipales
- b. Los límites de edificabilidad deberían expresarse en superficie útil dada la especial tipología de las edificaciones en suelo rústico
- c. Debería introducirse límite de volumen máximo en todas las zonas. Debería introducirse el límite de 1.500 m³ por edificio y controlar el número de anejos.
- e. En Formentera debería limitarse específicamente la superficie y ocupación de las edificaciones

i. El establecimiento de las características tipológicas en suelo rústico se estima debe ser objeto de regulación por el PTI ya que los criterios generales de ordenación de tal clase de suelo tienen carácter territorial y trascienden del



mero ámbito municipal, tal y como de los artículos 21 de las DOT y 9 de la LSR se desprende.

ii. Respecto del cómputo de superficie de las construcciones, se estima debe descartarse por su complejidad y diversidad de interpretación su fijación como superficie útil, manteniendo el parámetros de superficie construida si bien, tal y como más adelante se señala, incrementando los parámetros a fin de adecuarse a las especiales características de la edificación en rústico.

iii. Respecto de la introducción de limitaciones de volumen máximo en todas las zonas, es criterio de los órganos responsables del PTI el mantenimiento del parámetro de 1.500 m³ fijado por la LSR, y así se ha reflejado en la Norma 10 del plan.

iv. En lo que respecta a la fijación para la isla de Formentera de limitaciones específicas de tamaño de las edificaciones, se estima que corresponde tal determinación a la ordenación pormenorizada que el planeamiento general establezca, de forma adaptada a las peculiaridades de las distintas zonas que contemple y en base al mayor conocimiento de la realidad fáctica que su específica formulación supone.

2.5.2 Respecto de los cálculos:

a. Deberían especificarse claramente las superficies que computan como ocupación en suelo rústico

b. No deberían computar como ocupación los caminos de acceso, cisternas, piscinas ni terrazas ajardinadas

c. Los garajes no deberían computar a efectos de edificabilidad pero sí como ocupación.

d. Los anexos no deberían computar a efectos del cumplimiento del volumen máximo de 1.500 m³

i. Efectivamente, para mayor claridad, se deben especificar las superficies que computan como

ocupación y revisar, de forma coordinada, el porcentaje máximo definido para la misma, tal y como se ha efectuado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

ii. Los garajes son un anexo construido más y por tanto deben computar como el resto de edificaciones.

iii. El límite de 1.500 m³ que la LSR establece es por edificio, por lo que los anexos podrán computarse como un volumen diferente siempre y cuando su disposición y características permitan singularizar su impacto, tal y como el artículo 28.4 de la LSR establece.

2.5.3 Respecto de los parámetros de aprovechamiento:

a. Los parámetros de aprovechamiento deberían definirse en base a una vivienda tipo de 350 m² construidos más 20% destinado a anexos situados a menos de 25 m. de la edificación principal



- b. Los coeficientes de edificabilidad deberían permitir casa de 500 a 600 m², por lo que deberían elevarse al doble
- c. Los parámetros de aplicación deberían ser: Retranqueo anexos 5 m. ANEI 0,006 m²/m², 1% ocupación; ARIP 0.02 m²/m², 2.5% ocupación; SRG 0.03 m²/m², 4% ocupación.
- d. Deberían incrementarse la edificabilidades en todas las categorías de SR
- e. Debería incrementarse la superficie edificable en ANEI. En el mismo sentido debería incrementarse a 0.09 m²/m² la edificabilidad en ANEI.

i. Respecto de la superficie “tipo” que sirve para fijación del coeficiente de edificabilidad en las diferentes categorías de suelo rústico, es criterio de los órganos responsables del Plan basado en las características generales de la tipología de las edificaciones existentes, que se incremente la misma hasta 350 m² construidos, aplicando para los anexos la regla aplicada por la NTC de 2003, es decir, permitiendo para éstos otros 70 m² de superficie adicional y estimándose técnicamente más conveniente establecer un índice global edificable a fin de no primar la construcción de anejos. Por ello, la superficie “tipo” edificable se ha fijado en 420 m², parámetro en base al cual se han definido las edificabilidades de las diferentes categorías.

ii. En concordancia con lo anterior, resulta preciso redefinir los parámetros de superficie ocupada, para lo que se ha adoptado como superficie “tipo”, una vez fijadas en la Instrucción 4 las superficies que computan a tal efecto, la de 600 m².

iii. La no inclusión entre las superficies computables para la ocupación de las terrazas descubiertas, al resultar determinación de difícil control, ha originado la necesidad de imponer una nueva condición de obligado ajardinamiento o mantenimiento del estado natural de una franja perimetral a la edificación, perfeccionando lo señalado en la Norma 18.4.c del PTI

2.5.4 Respecto de las alturas permitidas

- a. Respecto del régimen de alturas se debería prohibir la planta sótano e incentivar el que sólo se construya una planta. Debería prohibirse la posibilidad de sótanos destinados a garaje, permitiéndolo sólo en parte y con acceso interior para otros usos.
- b. Debería generalizarse la limitación de altura a una sola planta en la mayor parte del suelo rústico
- c. Deberían permitirse 2 plantas en ANEI y Forestal ya que el impacto es menor que en SRG. En ARIP y Forestal se debería permitir al menos un 50% de planta alta y 7 m.
- d. Se debería permitir 2 plantas en todas las zonas previo estudio de impacto. Se deberían permitir dos plantas de altura en Forestal y ARIP. Se deberían permitir dos plantas de altura en Aubarca y Corona. En ARIP se deberían poder edificar dos plantas conforme a la tipología tradicional en ellos
- e. Debería eliminarse el límite de un máximo del 50% en planta alta.
- f. Deberían permitirse 2 plantas en ARIP



c. En Formentera la altura de las edificaciones debería ser la fijada por la LSR. En sentido contrario, debería limitarse a 4.5 m y una planta.

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

ii. En relación con las plantas sótano o semisótano, no parece efectivamente acorde con la tipología rural su disposición especialmente cuando su conexión directa con el exterior mediante rampa o escalera se manifiesta en fachadas, creando la apariencia de que existe una planta más. Ello no obstante, su implantación es una realidad constatable en las edificaciones existentes por lo es criterio de los órganos responsables del plan que, permitiéndose tales plantas se establezcan medidas encaminadas al enmascaramiento del efecto antes señalado, habiéndose corregido a tal efecto la Norma 19 del plan.

iii. En lo que respecta a la eliminación del tope de 50% de volumen edificable en planta alta, puede efectivamente matizarse tal determinación en el mismo sentido que lo antes señalado para las edificaciones en SRC-F y ARIP, es decir, incluyendo la posibilidad de no aplicarla cuando el edificio se ajuste a las condiciones tipológicas propias de la zona y así se acepte por la CIOTUPHA

iv. En lo que respecta por último a la regulación específica de las alturas en la isla de Formentera, al igual de lo antes señalado respecto de limitaciones específicas de tamaño, se estima que tal determinación resulta más propia de la ordenación pormenorizada que el planeamiento general establezca, de forma adaptada a las peculiaridades de las distintas zonas que contemple.

2.5.5 Respecto de los anejos:

a. No deberían permitirse las viviendas con anexos

b. Los anexos deberían poder situarse hasta a 50 m y eliminar la limitación de número de dormitorios

i. Respecto de los anejos, como ya se ha señalado, es criterio de los órganos responsables del plan a la vista de las características generales de las edificaciones preexistentes su mantenimiento, señalando a efectos de su control una separación máxima de 25 m de la edificación principal, una capacidad máxima de 1 dormitorio o 1/3 de los ubicados en el núcleo principal y resto de condiciones señaladas en la documentación de aprobación inicial.



2.5.6 Respeto de las condiciones de emplazamiento

- a. El PTI debería incluir determinación respecto a que la ubicación de la edificación en la zona de menor protección puede no ser la idónea, por lo que debería facultarse su modificación por el Consell o el Ayuntamiento.
- b. Se debería fomentar la implantación de las edificaciones en el límite entre zona boscosa y llano
- c. Debería aclararse que lo señalado en la Norma 18.2 respecto del emplazamiento de las edificaciones no supone la prohibición de vivienda en zona APR.

i. Efectivamente se estima debe abrirse la posibilidad de emplazamiento alternativo en los casos en que el impacto de la edificación resulte menor a criterio de la CIOTUPHA, redactar en forma diferente lo señalado en la Norma 18.3 a fin de no entrar en contradicción con el resto de determinaciones normativas e incluir criterio respecto de la disposición de las edificaciones en el límite de zonas boscosas, forma tradicional de emplazamiento que ayuda a minimizar el impacto de la edificación.

2.5.7 Respeto de los cerramientos:

- a. Debería diferenciarse la regulación de las vallas de finca y del cerramiento de vivienda
- b. Solamente debería permitirse el cerramiento de un espacio privativo en torno a la vivienda, manteniendo el resto libre y mantenido por la administración.
- c. En cuanto a los cerramientos, su altura máxima debería ser de 1.60 m, debiendo mantener el suplemento metálico su condición de diafanidad y transparencia
- d. En Formentera los cerramientos de fincas deberían ser sólo de piedra seca

i. En lo que a la regulación de los cerramientos se refiere, se estima debe efectivamente fomentarse el que, con excepción de las zonas mas directamente vinculadas con el uso residencial, en las que la necesidad de privacidad determina la de unas ciertas características de opacidad, los cerramientos conserven sus características de transparencia o su carácter de malla vegetal por lo que se introducirá en la Norma 20 del plan recomendación al respecto.

ii. En relación con la altura de los cerramientos, no se estima oportuno por coherencia con lo señalado en la DA 21 de las DOT, el alterar la regulación fijada, que podrá ser objeto en todo caso de precisión o reducción por parte del planeamiento general que, en lo que al caso específico de Formentera se refiere, podrá asimismo adaptarla a las características específicas de los cerramientos tradicionales en dicha isla.

2.5.8 Respeto de las dotaciones de servicios:





- a. Debería aclararse en que casos es obligatorio soterrar las líneas eléctricas, entendiéndose que para suministro a viviendas será siempre soterrada, excepto imposibilidad técnica informada favorablemente por Medio Ambiente.
- b. La prohibición de casetas de acometidas prefabricadas va contra las reglas de las compañías. Debería arbitrase un procedimiento para su definición por GESA, Colegios, DGT, etc.

i. Efectivamente:

- a. *Resulta necesaria aclaración respecto del soterramiento de las líneas de suministro a viviendas, proponiéndose se modifique la Norma 18 en el sentido de señalar que las infraestructuras lineales de abastecimiento de energía y telecomunicaciones a viviendas, deberán ser siempre soterradas, salvo los casos de imposibilidad técnica en los que el interés territorial o medioambiental los desaconseje, previo informe favorable de la Conselleria de Medio Ambiente y de que lo anterior será también de aplicación en los casos de ampliación de potencia igual o mayor al 100% de las infraestructuras existentes*
- b. *Se estima adecuada la propuesta formulada respecto de las casetas de acometidas por lo que se propone la modificación de la Norma 19 en el sentido de señalar que, hasta tanto no resulte definida una tipología propia para el suelo rústico, podrán disponerse casetas de acometidas de servicios prefabricadas que deberán en todo caso forrarse al exterior mediante fábricas y acabados de tipología adaptada a la propia de la zona en que se ubiquen y facultar al CIEF para la elaboración de una instrucción técnica con colaboración de las compañías y técnicos implicados para definición de dicha tipología propia.*

2.5.9 Respecto de otras cuestiones:

- a. Las casetas de madera, de forma regulada, pueden ser una alternativa a las de obra actuales
- b. Las condiciones de integración son excesivas y la condición de la Norma 19c) no es ibicenca. Se debería incluir distancia mínima entre "margen" para controlar su perfil.
- c. Los anexos agrícolas no deberían tener la limitación de 60 m².
- d. Debería incluirse la obligación de construcción de aljibe en SR, así como la de pozos absorbentes para las piscinas
- e. En Formentera el PTI debería regular la construcción de piscinas
- f. Se debería definir el concepto de vivienda unifamiliar continua (no, es sólo para el suelo rústico, tal vez para núcleo rural)
- g. En la isla de Eivissa también hay cubiertas inclinadas.

i. Las casetas de madera no son una tipología propia del medio rural de las Pitiüses, por lo que, en aplicación de lo señalado por el artículo 20.1 de la LSR no resulta factible su autorización. Respecto de la consideración como excesivas de las condiciones de integración definidas, tal definición obedece a criterio expresado por los órganos responsables del plan que han hecho



especial hincapié en el control de la morfología y estética de la construcción en rústico. La disposición a que se hace referencia viene a determinar el acabado de un elemento constructivo, la planta semisótano, que tampoco es propio de la edificación rural tradicional.

ii. El concepto de vivienda unifamiliar continua en suelo rústico, sólo será factible, en su caso, en cierta tipología de núcleo rural, correspondiendo al respectivo PE su definición y regulación.

iii. En lo que respecta a la obligatoria construcción de aljibe, se estima tal condición puede establecerse por los instrumentos de planeamiento general, de forma adaptada a las características específicas de las edificaciones según los distintos tipos de terrenos, no resultando en principio adecuada, en opinión de los organismos responsables del régimen hidráulico la disposición de pozos absorbentes.

iv. En lo que atañe a la construcción de piscinas en la isla de Formentera, se estima es tema propio de la regulación pormenorizada de las NNSS debiéndose señalar que la construcción de cubiertas inclinadas en la isla de Eivissa, resulta factible, con limitaciones adaptadas a la tipología tradicional en dicha isla, en virtud de lo señalado en la Norma 19.

v. Por último, los anexos agrícolas se rigen por lo especificado en el artículo 21 y concordantes de la LSR, por lo que, previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura, no les resultarían de aplicación las limitaciones a que la alegación se refiere.

2.6 Respecto de las agrupaciones de la edificación:

a. Debería generalizarse la agrupación de la edificación ampliándola a suelos no protegidos por la LEN. Se debería ampliar el mecanismo de la agrupación a todo el SR y bonificarla con más aprovechamiento. Debería fomentarse la agrupación permitiendo la reducción del 25% de la superficie de parcela mínima

b. El mecanismo de la agrupación de la edificación podría estar en contradicción con la definición de parcelación urbanística.

c. El establecimiento de la parcela de 2.000 podría resultar contradictorio con el artículo 16bis de la LEN

d. Se debería aclarar el concepto de agrupadas y eliminar la posibilidad de anexos o regularlos mejor. Debería aclararse el concepto de aislados o agrupados (debería ser adosados) y lo que pasa con los anexos cuando se disponen agrupadas.

e. Las agrupaciones deberían garantizar el mantenimiento de los usos agrarios tradicionales a que se refiere la DA 19 de las DOT.

i. Es criterio de los órganos responsables del plan el ir avanzando en la línea de fomento del mecanismo de la agrupación que en la alegación se señala pero resulta preciso para ello alterar la regulación legal del suelo rústico, habiéndose estimándose prudente efectuar una primera tentativa de aplicación a fin de





evaluar las posibles consecuencias y hasta tanto dicha reforma legal no entre en vigor.

ii. El mecanismo de agrupación debe ajustarse igualmente a las reglas sobre segregación definidas en la Norma 16 del plan, por lo que no existe parcelación urbanística si se opta por agrupar. El establecimiento de una parcela máxima en la que se ubique la vivienda no significa no haya de vincularse a cada vivienda, en las formas admitidas en derecho, la superficie de parcela resultante de la aplicación de las reglas de segregación, por lo que no existe contradicción con lo dispuesto en la LEN.

iii. Efectivamente debe sustituirse en la Norma 17 el vocablo de agrupadas por adosadas y señalar que en caso de agrupación los anexos no podrán disponerse separados de la edificación principal.

iv. Por último, las agrupaciones están igualmente sujetas a los requisitos generales de integración que la Norma 18 señala, por lo que resulta factible la imposición de las condiciones que en su apartado 3 se señalan.

2.7 Respetto de la regulación de los caminos:

a. No debería limitarse la apertura de nuevos caminos con finalidades agrarias o para protección de incendios

b. La limitación de abrir nuevos caminos puede resultar contradictoria con la posibilidad de construir derivada de las reglas del PTI

c. Debería exigirse informe de Agricultura y CIOTUPHA para apertura de caminos

d. Deberían corregirse las limitaciones en cuanto a la pendiente máxima de caminos en el sentido expresado por el COAB. También la longitud máxima de 50 m de apertura de nuevos caminos al no resultar viable en grandes fincas y el parámetro de los 3 m de anchura de caminos al resultar muy escaso. Debería facultarse a la CIU para permitir caminos de más de 50 o 100 m

e. En Formentera se deberían poder asfaltar todos los caminos rurales

f. En Formentera deberían poderse autorizar nuevos caminos para acceso a viviendas existentes o autorizadas así como a las parcelas legales

g. Debería determinarse que las infraestructuras subterráneas en caminos se pueden hacer en caminos públicos y también en caminos de uso público, aclarando desde el PTI cuales son éstos últimos.

i. Cualquier actividad relacionada con la actividad agrícola o de conservación del medio es un uso admitido según la vigente LSR, por lo que será factible su apertura, previo informe favorable de la Conselleria de Agricultura o, en su caso, de la de Medio Ambiente.

ii. La definición del camino de acceso para el resto de actividades viene exigida por la Norma 18 del PTI, por lo que siempre será objeto de examen por la CIOTUPHA.

iii. Efectivamente se estima debe eliminarse la limitación de pendiente máxima sustituyéndola por la obligación de que la altura de desmontes y terraplenados



no supere la de un bançal tradicional y de que se forren de piedra caliza irregular. En lo que respecta al ancho fijado, su determinación viene impuesta por cuestiones de disminución de impacto, pudiéndose en cualquier caso añadir la necesaria previsión de ensanchamientos esporádicos que permitan el cruce de vehículos.

iv. La Norma 21.2 ya faculta a la CIOTUPHA para permitir caminos de longitud superior a la señalada, estimándose necesario aclarar dicha posibilidad eliminando, en la documentación para la aprobación definitiva, el adjetivo excepcionalmente.

v. En lo que respecta a la posibilidad de instalación de conducciones de infraestructuras subterráneas en la red de caminos de uso público, ya viene contemplada en la Norma 51 del PTI, excediendo del ámbito de competencias del PTI el señalamiento de la red de caminos públicos, que debe definirse en el catálogo municipal que prescribe la citada Norma 51.

vii. Por último, en lo que respecta al asfaltado de la red de caminos rurales de Formentera, dicha actuación no resulta prohibida por el PTI y deberá en todo caso adaptarse a las características de las diferentes vías asignadas a dicha red, por lo que se estima que tal regulación resulta más propia del planeamiento general de dicha isla que, en el catálogo antes mencionado, habrá de señalar dichas características.

2.8 Respetto de la regulación de los núcleos rurales:

a. El PTI debería delimitar los núcleos rurales. El PTI debería recoger como núcleos rurales los terrenos en que concurren las exigencias que establece para tal calificación.

b. El PTI debería obligar a los planeamientos a delimitar y ordenar los núcleos rurales.

c. No debería permitirse la ampliación de los núcleos rurales

d. Debería aclararse cómo se regularizan los usos plurifamiliares en núcleo rural.

e. Se debería resolver el encaje en la legislación turística de los hoteles existentes en núcleo rural y aclararse que las ampliaciones permitidas no pueden suponer más plazas. Existe contradicción con la Norma 24 que remite la ordenación de todo tipo de alojamiento al decreto de agroturismo.

f. Los PE debería poder formularlos los Ayuntamientos.

g. La gestión de los PE deberían poderla hacer los Ayuntamientos

h. En Formentera debería contemplarse la ordenación de los núcleos de edificación concentrada

i. Los falsos urbanos de Sant Antoni deberían delimitarse como núcleos rurales

j. Debería recogerse Sant Vicent de sa Cala como núcleo rural

i. Al igual que lo que luego se señalará respecto de la no definición por el PTI de los terrenos adscritos al suelo urbano que, sin estar así clasificados por el planeamiento general vigente, se estima cumplen los requisitos que la



legislación exige para tal clasificación, la delimitación de los núcleos rurales existentes conllevaría, además de un grado de reconocimiento de los terrenos que no resulta posible dada la escala de trabajo del plan, la definición de características básicas de la ordenación pormenorizada de los núcleos: tamaño de parcela, edificabilidad, tipología, etc. que corresponden plenamente al planeamiento municipal y exceden del ámbito de competencias del PTI.

ii. En lo que a la determinación de la obligación de delimitación se refiere, la Norma 26 establece los criterios generales para el reconocimiento por el planeamiento de las zonas de edificación concentrada existentes, estimándose necesario respetar el ámbito de competencias que corresponde a los Ayuntamientos respecto de la ordenación de su propio territorio.

iii. La Norma 23.2 ya establece la imposibilidad de ampliación posterior del ámbito de los núcleos rurales delimitados. En lo que respecta a los usos plurifamiliares, el apartado 6 de la Norma 24 ya contempla su posible regulación, estimándose oportuno la inclusión de precisión al respecto mediante nuevo apartado específico. Por lo que atañe a los usos turísticos, debe efectivamente modificarse la Norma 11 concretando su regulación.

iv. Por último, se estima efectivamente adecuado el facultar al planeamiento general para que defina quien ha de definir la ordenación y gestionarla, posibilitando puedan ser de iniciativa municipal.

2.9 Respetto de la regulación de los edificios existentes:

2.9.1 Respetto del uso de vivienda:

a. El PTI debería regular mejor las actuaciones de ampliación en viviendas existentes en suelo rústico así como el concepto de vivienda existente.

b. Deberían considerarse viviendas existentes: las que aparezcan en el vuelo del 2002; las que consten en escritura o paguen contribución y aparezcan en el vuelo del 2002; toda aquella que tenga cédula de habitabilidad independientemente de su tamaño.

c. Debería reconsiderarse la definición de vivienda existente, especialmente en lo que a la referencia a actuaciones estructurales se refiere, así como reconsiderar las condiciones para su ampliación.

d. Se deberían reconsiderar los 50 m² mínimos para consideración como vivienda, acudiendo a la normativa de habitabilidad. Debería señalarse que las limitaciones de 50 m² de superficie para consideración edificación existente como vivienda sea sólo para las no incorporadas a la ordenación o sin cédula de habitabilidad

a. Debería reformarse el apartado 2 c de la Norma 13 exigiendo autorización legalmente otorgada y referida a la totalidad de la edificación existente y clarificar el contenido de los apartados 5, 6 y 8 de dicha Norma.

i. Debería eliminarse la referencia a viviendas anteriores a 1956 y sustituir por anteriores a 1 de marzo de 1987.





i. En lo que respecta a la regulación de las edificaciones de vivienda existentes, se estima efectivamente oportuno su clarificación, remitiendo con carácter general la misma a lo que al efecto dispongan los instrumentos de planeamiento general e incluyendo régimen transitorio hasta tanto, tal y como en la Norma 13 de la documentación elaborada para aprobación definitiva se ha efectuado.

2.9.2 Respecto de situaciones específicas:

- a. Debería contemplarse la situación de los edificios antiguos sin licencia.
- b. El PTI debería regular la incorporación a la ordenación de los edificios para los que hayan prescrito los plazos para aplicación de medidas de disciplina urbanística

2.9.3 Respecto de las actuaciones posibles:

- a. Se debería estudiar mejor el tema de la reconstrucción de edificaciones existentes en suelo rústico
- b. El PTI debería fomentar la rehabilitación de ruinas siempre que tengan título acreditativo. La demolición puede ser impuesta por decisión técnica. No debería implicar pérdida de derechos si se presenta conjuntamente la reconstrucción
- d. Deberían modificarse los criterios relativos a la ampliación de las viviendas existentes en AANP y zona 1
- e. En Formentera debería permitirse ampliar las casas payesas para coger nuevos usos turísticos o de habitación vacacional
- f. En Formentera debería respetarse las reglas para ampliación de las vigentes NNSS
- g. En Formentera el PTI debería regular las viviendas construidas sin autorización entre la LS 1956 y la LSR 1997 aplicando la regulación de las NNSS y definiendo posibles ampliaciones hasta un máximo de 300 m².
- h. Debería permitirse ampliar las viviendas ubicadas en terrenos en que el uso está prohibido y regular expresamente las ampliaciones en ANEI revisando el límite del 25% y dejándolo para el catálogo.

i. Como ya se ha señalado antes, se ha modificado el contenido de la Norma 16, estableciendo en la misma:

- a. Las reglas en cuanto a situación jurídica, grado de conservación y características tipológicas que han de tener las edificaciones a efectos de su consideración como vivienda existente, considerando la situación de las edificaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del suelo de 1956*
- b. Las características generales de las actuaciones de ampliación, definidas en orden al mantenimiento de las características tipológicas originales.*
- c. Las reglas y parámetros de aplicación hasta tanto no resulten definidos por el planeamiento general, establecidos en orden a compatibilizar las posibilidades de adecuación de la edificación con el mantenimiento de una cierta proporción en relación con la superficie de la parcela*





d. Las reglas específicas para las edificaciones que resulten catalogadas en zona LEN, remitiendo su ordenación a lo que el catálogo determine a la vista del análisis pormenorizado de características que efectúe.

ii. En cuanto a la incorporación a la ordenación de los edificios respecto de los que hayan prescrito las acciones o a la permisión de actuaciones de ampliación de los que se ubiquen en zonas en que el uso resulte prohibido, tal regulación corresponde a determinación legal específica y escapa, por tanto, del ámbito competencial del PTI

2.9.4 Respecto de otras actividades preexistentes:

a. El PTI debería regular los establecimientos de todo tipo existentes en suelo rústico: oferta complementaria, talleres, industria, etc.

b. El PTI debería establecer una regulación provisional de los usos industriales y de servicios existentes en SR.

c. En Formentera deberían arbitrase medidas para el reconocimiento de las actividades existentes siempre que hayan prescrito las infracciones.

i. La existencia de actividades de todo tipo en suelo rústico constituye un problema generalizado en ambas islas para el que efectivamente el PTI debería definir ciertos criterios y, en ciertos casos, un régimen transitorio hasta las adaptaciones del planeamiento general. Se propone por ello el establecimiento de una regulación, diferenciada según se trate de usos relacionados con la actividad turística o de usos relacionados con actividades industriales y de servicios que se contienen en las Normas 11 y 13 de la documentación elaborada para la aprobación definitiva, en la que se intenta compatibilizar la incorporación a la ordenación de la actividad con el establecimiento de medidas encaminadas a la integración paisajística y ambiental de las edificaciones, señalándose, salvo en los casos específicamente contemplados por el PTI, la necesidad de previa declaración de interés general.

2.10 Otros temas:

a. El PTI debería incluir disposición relativa a que será de aplicación la normativa más restrictiva de entre las aplicables.

b. Se deberían suspender todas las licencias en SR con más de 3 años hasta su caducidad o nueva tramitación.

c. Las licencias de parcelación debería pasar por la CIOTUPHA igual que en Mallorca

d. El PTI no debería reconocer las situaciones de hecho resultado de ilegalidades

e. Las modificaciones de proyectos de edificación en SR que supongan incremento de ocupación o volumen deberían de pasar por la CIU

f. El PTI debería solucionar el tema de las parcelas en Can Pep Lluquí, en que existe parcelación urbanística y los terrenos resultan afectados por ANEI



- g. Deben modificarse las condiciones de ordenación de la unidad paisajística 3 por resultar discriminatoria para los propietarios afectados.
- h. Se debería promover la declaración de reservas marinas de las zonas LICS así como medidas de gestión medioambiental de las mismas.
- i. En Formentera debería preverse un molino de aceite, recuperar molinos y otras instalaciones tradicionales y las norias
- j. Los terrenos de titularidad de las cooperativas deberían tener una calificación especial que facilitase las actuaciones relacionadas con la actividad.
- k. Debería aclararse en que supuestos respecto de la superficie de las parcelas se aplica la reducción contemplada en el artículo 14 bis de la LEN
- i. La aplicación de la normativa más restrictiva es un principio general en la materia, no obstante lo cual no existe inconveniente alguno en reiterarlo si así lo aceptan los órganos responsables del plan
 - ii. La regulación de la tramitación de expedientes en suelo rústico escapa del ámbito de competencia del PTI
 - iii. En lo que respecta a la regulación de la caducidad de licencias antiguas, los términos definitivos para su regulación han sido fijados por los órganos responsables del plan teniendo en cuenta la variedad de circunstancias que pueden concurrir al caso y a fin de evitar que se planteen situaciones de difícil resolución para los Ayuntamientos e interesados afectados en los casos en que las edificaciones se encuentren ya parcialmente construidas.
 - iv. La DT 5 del plan ya contempla la reconducción a los criterios del plan de las parcelaciones sistemáticas existentes, entre ellas la de can Pep Lluquí.
 - v. Los terrenos titularidad de las cooperativas no pueden tener una calificación diferente en virtud de dicha titularidad. En todo caso, el que la actividad sea promovida por éstas, ya supone un factor que se tiene en cuenta para la autorización de las actividades relacionadas
 - vi. En lo que respecta al desarrollo de las agrupaciones de la edificación deberá ser objeto de Instrucción Técnica específica, al escapar su regulación pormenorizada de las capacidades del plan.
 - vii. La regulación de las condiciones de la zona 3 de Formentera, recoge las ya señaladas por las NNSS vigentes y su incorporación obedece al criterio de los órganos responsables del plan de mantener ese grado de protección en los terrenos de sa pujada a la Mola considerándose iría en contradicción con dichos objetivos la permisión de las bonificaciones por herencia señaladas para otras categorías de suelo rústico.
 - viii. En lo que a la declaración como reservas marinas de las zonas declaradas como LIC
 - ix. Por último se estima adecuada a los objetivos del plan la previsión en la isla de Formentera de un molino de aceite y de acciones para recuperar molinos y otras instalaciones tradicionales y las norias y así se ha incluido en la documentación elaborada para la aprobación definitiva

2.11 Específicamente referidos a la ordenación del suelo rústico en Formentera:





- a. Hasta la adaptación al PTI se debería permitir transitoriamente sólo una planta pero 4.5 m de altura para permitir altillo
- b. Se debería eliminar la posibilidad de Hotel Rural y, para turismo rural, exigir al menos la parcela mínima según calificación.
- c. Se debería incorporar el Inventario de casas payesas y, en los casos de viviendas catalogadas, permitir dos viviendas
- d. Se debe incluir la zona en que las NNSS exigen una superficie mínima de 50.000 m²
- e. Se debería incluir programa de soterramiento de tendidos de todo Formentera
- f. No se debe permitir la edificación de fincas discontinuas excepto en los casos de división por caminos y de las fincas existentes de una sola propiedad.
- g. Se debería incluir con carácter general la limitación de venta en 15 años para todos los casos de reducción de parcela.
- h. Se debería solucionar el problema de los terrenos adquiridos por herencia o compra y que a causa de las nuevas calificaciones resultan inedificables
- i. Se deberían establecer formulas legales para compensar el nulo valor de los terrenos situados en las zonas AANP, tales como compraventa, alquiler, permuta de derechos, etc.

i. Ya se ha hecho referencia con anterioridad al tema de la regulación de alturas en la isla de Formentera. En lo que respecta a la regulación de las actividades de Hotel rural y Agroturismo, no se estima conveniente la eliminación de la posibilidad de la actividad de Hotel rural, al estimarse la misma constituye una oferta alternativa acorde con los objetivos generales del plan en cuanto a la actividad turística, habiéndose determinado, dada la escala de la isla y el tamaño parcelario medio, establecer una reducción de las superficies exigibles para ambos usos que precisará para su aplicación de modificación normativa.

ii. La inclusión de inventario de edificaciones a proteger dentro del PTI sólo resulta exigible en el caso de la zona de es Amunts, debiendo en todo caso las NNSS de Formentera incorporar catálogo de las mismas en virtud de lo señalado por la Ley de Patrimonio y no resultando factible la autorización de dos viviendas por parcela en aplicación de lo señalado por la LSR.

iii. La inclusión en el PTI de la zona en que las NNSS exigen 100.000 m² de parcela mínima en la zona de sa pujada a sa Mola obedece a determinación señalada por el Ayuntamiento de Formentera durante el trámite de participación, en que no se ha solicitado la inclusión de ninguna otra zona resultando en cualquier caso aplicable tal determinación en tanto en cuanto las NNSS permanezcan en vigor.

iv. El soterramiento de tendidos aéreos es objetivo del plan que, en orden a la administración de los recursos de que se dispone, entiende debe comenzarse en las zonas protegidas que en el Programa 5 se contemplan, determinándose



en cualquier caso dicho soterramiento en las condiciones que en la Norma 18.5 se señalan.

v. La regulación de la edificación en fincas discontinuas ya viene contemplada en Disposición específica del plan en el sentido que en la alegación se señala, incluyéndose asimismo en la Norma 10 que, en los casos de bonificación por herencia, las condiciones de aplicación son las señaladas en el artículo 14 bis de la LEN que incluyen la limitación de los 15 años.

vi. El caso de las fincas adquiridas por herencia ya viene contemplado por el PTI en el marco que el citado artículo 14 bis de la LEN señala, escapando del ámbito de competencias del PTI, que no obstante incluye determinación específica al respecto, el arbitrio de compensaciones para los terrenos que, en la configuración que a la aprobación inicial del PTI tenían, resultan incluidos por éste en zonas totalmente inedificables.

3 Respecto de las Areas de desarrollo urbano

3.0 General:

3.0.1 En cuanto a los criterios generales:

- a. Se deberían imponer limitaciones al crecimiento
- b. Se debería adecuar la condición de suelo urbano de la norma 28 a lo que determina la LSV 98 en cuanto a la innecesariedad de clasificación por el planeamiento.
- c. Deberían revisarse, restringiéndolas, las determinaciones sobre clasificación y categorización del SU

i. El PTI establece las limitaciones al crecimiento de nuevos desarrollos en el marco que las DOT facultan e, indirectamente y por aplicación de las determinaciones relativas a condiciones de la ordenación de los desarrollos preexistentes, establecen limitaciones de crecimiento de los mismos, habiéndose señalado ya en apartado anterior, la imposibilidad por ausencia de cobertura legal del establecimiento de las limitaciones basadas en el sistema de cupos que en el Avance se contemplaban.

ii. Efectivamente, no existe inconveniente en adaptar lo señalado en la Norma 28 a lo que la legislación básica determina

iii. En lo que a las determinaciones del PTI sobre clasificación y categorización se refiere, vienen a concretar las determinaciones que de la legislación aplicable se derivan, con el grado de pormenorización y características que los órganos responsables del plan han considerado adecuado.

3.0.1 En cuanto a la definición de las ADU

- a. No debería remitirse al planeamiento municipal la clasificación y desclasificación de terrenos. La ordenación del suelo urbanizable debería hacerse directamente y no remitirla al planeamiento b. El PTI debería desclasificar pasando a suelo rústico la práctica totalidad de los sectores





afectados por NTC. En el mismo sentido, deberían desclasificarse los urbanizables no ejecutados o que hayan incumplido plazos

c. Los sectores que el PTI recupera no cumplen los requisitos para ser ADU. Existe contradicción entre el objetivo señalado en el apartado 1.18 de la Memoria de no desarrollo de tramos costeros vírgenes y la reclasificación como urbanizables de terrenos desclasificados por las DOT

d. El PTI debería crear un fondo de compensación para las desclasificaciones tal y como prevén las DOT

e. El PTI debería grafiar la situación de los suelos industriales en Sant Antoni

i. La asignación de los terrenos a las clases de urbano y urbanizable y su ordenación pormenorizada, corresponde plenamente, como la legislación vigente establece y luego se desarrollará, a los instrumentos de planeamiento general municipal, definiendo el PTI tan sólo el marco general en que ha de efectuarse dicha asignación para su ajuste al modelo territorial que define.

ii. Respecto de la posibilidad de desclasificación de suelos urbanizables no desclasificados por las DOT, han sido criterios generales señalados por los órganos responsables del plan:

a. El mantenimiento -excepto en casos claramente contradictorios con criterios generales del plan, de acuerdo con las administraciones municipales implicadas y de forma compatible con el resto de criterios aplicados, que ahora se especificarán- de la situación de la clasificación del suelo que deriva de la aplicación de las DOT.

b. El respeto con carácter general de los derechos al desarrollo de los sectores que se encuentran claramente en plazo para la ejecución, evitando en la medida de lo posible el incurrir en supuestos de los que pueda derivar responsabilidad patrimonial de la administración.

c. La corrección, en forma consensuada con los promotores, de las características del desarrollo de los sectores que -por su situación o características físicas y de mantenerse en los parámetros aprobados- constituirían una afección sensible al modelo en contra de criterios generales del plan.

iii. Los terrenos para los que el PTI determina mantienen su clasificación como urbanizable en aplicación de lo dispuesto por las Leyes 8/2003 y 10/2003 son:

a. Sector 14 del SUP del PGOU de Sant Antoni (8 has aprox.)

b. Sectores 1.23 (parcialmente 10 has aprox.), 2.2 (parcialmente 12 has aprox.), 4.17 (9.6 has aprox.), 4.18 (4.5 has aprox.), 5.5 (8 has aprox.) y 5.7 (18.3 has aprox.).

iv. Los terrenos incluidos en dichos sectores cumplen la totalidad de condiciones que señalan dichas leyes ya que o bien está desarrollada su urbanización en más de un 50% (como luego se señalará) o bien constituyen enclaves de discontinuidad en zonas costeras que, además de cumplir los requisitos de superficie y condiciones morfológicas que se exigen, constituyen zonas cuyo desarrollo se considera necesario para dotar de coherencia a los tejidos.



v. Adicionalmente a lo anterior:

a. El ámbito incorporado de los sectores 1.23, 2.2, 4.17 y 4.18, cuya superficie total asciende a 36.1 ha aprox., corresponde a terrenos con desarrollo urbanístico y edificatorio prácticamente consolidado al 100%, que dan continuidad a los tejidos costeros y cuya clasificación como suelo rústico, por otro lado, resultaría difícilmente justificable.

b. Los sectores 5.5 y 5.7 de Sant Josep y el sector 14 de Sant Antoni, cuya superficie total asciende a 34.3 ha aprox., además de cumplir los requisitos que la Ley 8/2003 establece, se corresponden con ámbitos territoriales respecto de los que, dado su grado de imbricación en los tejidos urbanos circundantes, se ha estimado más conveniente incorporarlos a la ordenación, consolidando una características que garantizan el mantenimiento de un amplio porcentaje de su superficie como importantes piezas dotacionales articuladoras del tejido urbano, en vez de mantenerlos con una clasificación de rústicos cuyas probabilidades de permanencia temporal, por la propia dinámica de desarrollo de los suelos urbanos colindante, no resultaría en absoluto garantizada

vi. En lo que respecta a la posible contradicción entre el objetivo señalado en el apartado 1.18 de la Memoria de no facultar nuevos desarrollos en tramos de costa virgen y el mantenimiento de la clasificación como urbanizables de los terrenos a que los dos apartados anteriores se refieren, se estima tal contradicción no existe puesto que se ha entendido que tal criterio debe aplicarse a los terrenos que, bien por su magnitud superficial y de costa litoral, bien por su colindancia con zonas costeras de rústico inalterado, constituyen efectivamente tramos de costa virgen, tal y como sucede en los sectores cuya desclasificación como urbanizables el PTI preconiza, y no concurre en los sectores señalados. En cualquier caso:

a. La superficie total de terrenos cuya clasificación se mantiene asciende a una 62.4 has aproximadamente, de las que como antes se ha dicho, unas 36.1 Ha. corresponden a suelos prácticamente consolidados al 100%, por lo que sólo carecerían de desarrollo consolidado 34.3 has.

b. La superficie total de suelos urbanizables costeros para los que el PTI preconiza su desclasificación asciende a 88.5 has aproximadamente, con un balance por tanto claramente favorable para la desclasificación.

vii. Las compensaciones que las DOT prevén por la desclasificación de urbanizables corresponden únicamente a los supuestos de exceso sobre los intervalos de crecimiento de nuevo urbanizable fijadas por el PTI, cuya cuantía sólo podrá estimarse en momento de la adaptación del planeamiento general al plan, tal y como el artículo 36 de las DOT prevé.

viii. Efectivamente el suelo industrial no ha resultado afectado por las DOT por lo que debe mantenerse la clasificación como urbanizable del sector industrial de Sant Antoni.

3.0.2 En cuanto a la ordenación y desarrollo de las ADU



- a. Es ilegal obligar a reservar el 15% de VPO. Debería incrementarse el porcentaje de suelo destinado a VPO al 25% o 30%. Se debería dejar la reserva obligatoria de VPO como facultativa para los Ayuntamientos.
- b. El PTI debería incluir una regulación más concreta de los suelos industriales y arbitrar incentivos para la relocalización de industrias inadecuadas o emplazadas en SR. Se debería poder clasificar como suelos urbanizables industriales los terrenos parcialmente incluidos en AT o en contacto con AT.
- c. Se deberían adecuar las Normas 28 y 33 revisando los criterios los criterios de aplicación para la clasificación de tejidos conformados por edificación de tipología aislada y adecuando la ordenación de los suelos incluidos en zona POOT a las condiciones preexistentes en los mismos.
- d. El PTI no debería bloquear el desarrollo de los sectores urbanizables de Sant Josep remitiéndolos a la Adaptación de las NNSS. Se debería sustituir por la permisión tan sólo de vivienda unifamiliar aislada UA3.
- e. Debería ampliarse la posibilidad de fosas sépticas a usos diferentes del de vivienda, previo informe de la DG de régimen hidráulico.

i. En lo que atañe a la obligación de reserva de suelo para VPO, existe efectivamente abundante jurisprudencia al respecto en la que se mantiene que, sin la previsión oportuna en la legislación urbanística aplicable, como es el caso de la legislación urbanística de las Illes Balears, no resultan ajustadas a derecho tal tipo de determinaciones, por lo que es criterio de los órganos responsables del plan se señale que tal determinación sólo resultará aplicable previa modificación legal que lo permita.

ii. En lo que a las condiciones para la clasificación de urbanizables industriales se refiere, existe efectivamente error en la Norma 40.1 cuya redacción debe asimilarse a la de la 38.1 en que se regula el urbanizable residencial y de cuyo contenido deriva una regulación indirecta pero efectiva de la localización futura de urbanizables industriales En lo que respecta a la relocalización de las industrias inadecuadas, el PTI determina en su Norma 13 la concreción por el planeamiento de las ubicadas en suelo rústico y contempla en su Norma 40 la previsión de suelo público para relocalización de las ubicadas en toda clase de suelo.

iii. Respecto de la inclusión en la Norma 28 de determinación específica en que se contemple la clasificación de los tejidos de tipología aislada, se estima más oportuna una revisión en profundidad de sus determinaciones a fin de evitar la complejidad instrumental que de la actual redacción deriva y respetando en cualquier caso los criterios que la inspiran.

iv. Debe asimismo modificarse la regulación específica de las zonas POOT, unificando la normativa, remitiéndola con carácter general a las adaptaciones al PTI y contemplando las características específicas que concurren en cada asentamiento

v. En lo que atañe al régimen definido hasta la adaptación del planeamiento general al PTI para los sectores urbanizables cuya clasificación se mantiene, ha sido criterio general señalado por los órganos responsables del plan,



además de los ya señalados, el de que tal régimen se ajuste al grado de cumplimiento de las obligaciones derivadas del proceso de urbanización que se dé en cada uno de ellos, determinándose básicamente:

a. Para aquellos sectores en que a la fecha de aprobación del PTI no existe incumplimiento derivado de inactividad, una ordenación directa por el plan, que posibilita la continuación del proceso con las correcciones en su caso señaladas.

b. En el resto de casos, la remisión de la definitiva ordenación y condiciones de desarrollo a las adaptaciones del planeamiento general al PTI

vi. En lo que respecta por último a la incorporación de determinación relativa a la posibilidad del uso de fosas sépticas para uso distinto de vivienda que solicita el Ayuntamiento de Santa Eulària, no existe inconveniente al respecto.

3.1 Respecto de la delimitación de las ADU y la referencia a las clasificaciones del suelo que en los planos 1 y 2 se definen:

3.1.1 En cuanto a los criterios:

a. Se debería aclarar en Memoria que las delimitaciones de ADU correspondientes al SU son provisionales hasta que las adaptaciones del planeamiento al PTI no definan los ámbitos actualizados y que las calificaciones de suelo rústico subyacentes no serán obstáculo para dicha actualización.

b. Se debería reestudiar si se puede desclasificar directamente suelo urbano o urbanizable (art. 11 DOT)

c. Deben reconocerse como suelo urbano desde el PTI, delimitando y grafiando su ámbito, los terrenos que, aún no resultando así clasificados por el planeamiento vigente, reúnen los requisitos legalmente exigidos para la asignación a tal clase de suelo. El PTI debe graficar los suelos urbanos existentes a la entrada en vigor de las DOT ordenarlos con detalle

d. Deben reconocerse como suelo urbano los suelos urbanizables que, en ejecución del planeamiento, cuentan ya con los requisitos exigidos para la clasificación como suelo urbano

e. El PTI debe recoger como suelo urbano los terrenos urbanizables que, no estando reconocidos por el planeamiento vigente como suelo urbano, reúnen los requisitos legalmente exigidos para tal clasificación.

f. El PTI debe recoger como ADU, con la clasificación de suelo urbano o subsidiariamente como urbanizable, los terrenos que, no estando reconocidos por el planeamiento vigente como suelo urbano, reúnen los requisitos legalmente exigidos para tal clasificación.

g. Los suelos urbanizables sin PP aprobado que no resultaron desclasificados por las DOT deberían figurar grafiados como Área de Desarrollo Urbano

h. Deberían corregirse los errores en las delimitaciones de suelos urbanos y urbanizables

i. No pueden aceptarse como suelo urbano terrenos que no cumplen los requisitos



- j. No deberían incluirse como ADU los sectores señalados en la norma 27.2 y desclasificar los urbanizables no consolidados
- k. Se desclasifican una serie de sectores de suelo urbanizable sin que tal desclasificación tenga justificación alguna en Memoria.

i. En lo que respecta a la definición de las ADU constituidas por los terrenos clasificados o asignables a la clase de suelo urbano, la formulación del PTI ha tenido las dificultades añadidas que derivan de:

a. La obsolescencia y falta de ajuste a la normativa sobrevenida de los instrumentos de planeamiento general que rigen en la totalidad de términos municipales de ambas islas, la aprobación definitiva del mas reciente de los cuales data de hace más de 15 años.

b. El planteamiento efectuado en algunos de dicho instrumentos de recoger los desarrollos existentes mediante la vía del suelo urbanizable que, al no haber sido objeto de ordenación mediante los instrumentos de desarrollo sectorial, han resultado desclasificados por aplicación de las determinaciones de las DOT

c. Por último, la existencia de desarrollos urbanísticos ejecutados al margen de las determinaciones de dicho planeamiento.

ii. Como consecuencia de lo anterior, resulta efectivamente probable la existencia de terrenos que, tal y como en alegaciones se plantea, podrían llegar a reunir los requisitos que, para la asignación de terrenos a la clase de suelo urbano, exige la legislación vigente y que, en aplicación de lo señalado por el artículo 11.2 de las DOT, deben formar parte de las ADU si bien se ha considerado que el reconocimiento de la concurrencia de tales requisitos excedería claramente de las posibilidades del PTI, al precisar de la concreción de determinaciones de la ordenación pormenorizada de tal clase de suelo que corresponden claramente al ámbito de competencias del planeamiento general municipal.

iii. En efecto, tales requisitos, en aplicación de lo que disponen los artículos 8 de la LSV 98 y 21 RP, pueden resumirse en que:

a. Los terrenos estén consolidados por la edificación según la ordenación que el plan establezca.

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

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



los que el artículo 11.2 de las DOT se refiere. La clasificación del suelo incumbe a los instrumentos de ordenación urbanística.

v. Tal reconocimiento, conllevará necesariamente la modificación de la delimitación de los ámbitos de ADU que en la documentación gráfica del PTI se contiene, con la consiguiente sustitución de las calificaciones de suelo rústico en la actualidad asignadas, sustitución que se dará asimismo en los ámbitos de nuevo urbanizable que las adaptaciones al PTI definan.

vi. En lo que al reconocimiento como suelo urbano de los suelos urbanizables que, en ejecución del planeamiento, cuentan ya con los requisitos exigidos para la clasificación como suelo urbano, resulta preciso aclarar que lo que el PTI debe definir son las ADU y los terrenos a que el tema se refiere ya son incluidos como tales, recogándose en el plano no. 2, a título informativo y sin repercusión normativa alguna, la clasificación que ostentan los terrenos según el planeamiento actualmente vigente.

La comprobación del efectivo cumplimiento de la totalidad de obligaciones derivadas del planeamiento, tanto de ejecución material como de equidistribución de beneficios y cargas, corresponde plenamente a la administración municipal; tendrá reflejo en las clasificaciones de suelo que las adaptaciones al PTI determinen y excedería, en cualquier caso, de las facultades y posibilidades del PTI, sin que tal comprobación tuviera, como antes se ha señalado, repercusión normativa alguna.

vii. Los suelos urbanizables sin PP aprobado que no resultaron desclasificados por las DOT mantienen efectivamente en la actualidad su clasificación por lo que, en aplicación de lo que dispone el artículo 11.1 de las DOT: “1. Las áreas de desarrollo urbano son los suelos aptos para los asentamientos urbanos, de cualquier tipo de uso, reconocidos por los instrumentos de planeamiento general con las dimensiones y las características básicas que éstos les otorgan, sin perjuicio de lo que indiquen los planes territoriales parciales” continúan reconocidos por los instrumentos de planeamiento general, sin perjuicio de que:

a. Tal y como el último párrafo del artículo transcrito faculta, el PTI modifique las condiciones de su futuro desarrollo de acuerdo con los criterios generales que en el mismo se definen.

b. Las adaptaciones al PTI del planeamiento general deban o puedan desclasificarlos, o alterar, con independencia y además de en lo señalado por el PTI, las características de su ordenación.

Dado lo anterior, en la documentación que fue objeto de aprobación inicial se aplicó el criterio de no graficar tales sectores al depender el mantenimiento de su clasificación de lo que al respecto determinaran las adaptaciones al PTI, pero dada la confusión que al respecto se deduce de las alegaciones presentadas, se estima que para total claridad de la cuestión deben graficarse tales ámbitos sin que, en ningún caso, suponga alteración del régimen aplicable a los mismos tal y como lo define la Norma 27 del plan.

En aplicación de lo anterior deben incorporarse como ADU los ámbitos de los siguientes sectores:





a. Término municipal de Eivissa

Sector 12. PP con AI (30.54 Ha). NTC

Sector 2 Industrial

La totalidad del SUNP

b. Término municipal de Sant Josep

Sector 1.11 Can Burgus/Bellot PP con AI (1987/5.80 has). NTC

Sector 1.18 Can Bonafè. PP con AI (1994/15.05 has). NTC

Sector 1.24 Can Torrent. PP con AI (1990/6.60 has). NTC

Sector 4.5 Cala Vedella. Parcialmente por APT costa. PP con AI (95/4.06 has). NTC

Sector 6.2 Industrial

Término municipal de Sant Antoni

Sector 10 Sa Talaia del SUP. No residencial. NTC

Sector 23 Ind Ses Païses. No residencial

Sector 6 Es Pujolet del SUNP. Sin PP aprobado (25.73 has). NTC

Sector 8 Can Coix Nord del SUNP. No residencial. NTC

Sector 9 Can Coix Sud del SUNP. No residencial. NTC

Sector 15 Vorera Nord del SUNP. Sin PP (8.98 has). NTC

Sector 29 Res del SUNP Sant Rafal. Sin PP (26.05 Ha). NTC

Sector 30 Rec del SUNP Sant Rafel. No residencial

Término de Formentera

Sector 6.1 Es Pujols. PP con AI (5.24 has)

viii. En relación con la desclasificación de suelos urbanizables, del contenido de las alegaciones se desprende una cierta confusión en lo que se refiere al origen de las mismas, puesto que se atribuyen al PTI desclasificaciones que, en su inmensa mayoría, obedecen a las determinaciones de las DOT.

ix. Parece conveniente por tanto aclarar en Memoria este tema, incluyendo relación revisada de la situación de los sectores urbanizables, a la luz de las modificaciones legales introducidas y de la información actualizada de que ahora se dispone, debiéndose aclarar que:

1 A efectos de la aplicación de lo señalado en la DA 12.4 de las DOT, se han utilizado los siguientes criterios:

a. Se ha considerado iniciada la tramitación del planeamiento parcial si éste ha tenido aprobación inicial, al considerar la misma supone su admisión a trámite

b. En los casos en que un planeamiento parcial ha visto denegada su aprobación definitiva y no ha vuelto a recomenzarse su tramitación mediante nueva aprobación inicial –y, por tanto, no haberse vuelto a producir su admisión a trámite- se ha considerado no habían iniciado la tramitación, encontrándose en tal situación los ámbitos de los sectores 1.21 (19.12.95), 4.6 (22.04.96), 4.11 (18.12.98) y 6.1 (24.01.01) de Sant Josep y al sector del Puig de Sa Vinya (03.12.92) en Santa Eulària.

2 Los terrenos incluidos en sectores desclasificados por las DOT:

a. Sólo podrán resultar clasificados total o parcialmente como suelo urbano por las Adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general si, además de reunir los requisitos exigidos para la asignación a tal clasificación,



justifican adecuadamente que ya los ostentaban a la fecha de entrada en vigor de las DOT.

b. Sólo podrán resultar clasificados como suelo urbanizable por las Adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general si, además de adecuarse a las limitaciones de crecimiento que el PTI determina, se ubican en terrenos que no resultan clasificados como suelo rústico protegido por las determinaciones de las DOT.

x. La relación de sectores contemplados en el planeamiento municipal que mantendrán su vigencia una vez concretadas por el PTI las determinaciones que de las Leyes 8/2003 y 10/2003 derivan es la siguiente:

a. Término municipal de Eivissa

Polígono 28 del SUP-RT. PP aprobado

Polígonos 7 y 8 del SUP-RT. PP aprobado. NTC

Polígono 10 del SUP-RT. PP aprobado

Sector 1 del SUP. PP aprobado

Sector 4 del SUP. PP aprobado

Sector 5 del SUP. PP aprobado

Sector 12. PP con AI (30.54 Ha). NTC

Polígono 16/Z3 PP aprobado

Polígono 32. PP aprobado

Sector 2 Industrial

Sector 3 Industrial

La totalidad del SUNP

Total superficie residencial sin PP aprobado 30.54 has

b. Término municipal de Sant Josep

Sector 1.1 Cas Damians. PP aprobado

Sector 1.4 Can Burgus. PP y PU aprobado

Sector 1.6 Can Nebot. PP y PU aprobado

Sector 1.11 Can Burgus/Bellot PP con AI (1987/5.80 has). NTC

Sector 1.14 Can Raspais. PP(89) y PU((91) aprobado. NTC

Sector 1.18 Can Bonafè. PP con AI (1994/15.05 has). NTC

Sector 1.23 Platja Bossa. Parcialmente en aplicación leyes 8 y 10/2003. PP(87) aprobado. NTC

Sector 2.2 Sal Rossa. Parcialmente en aplicación leyes 8 y 10/2003. PP aprobado. NTC

Sector 1.24 Can Torrent. PP con AI (1990/6.60 has). NTC

Sector 4.5 Cala Vedella. Parcialmente por APT costa. PP con AI (95/4.06 has). NTC

Sector 4.13 Cala Molí. PP y PU aprobado

Sector 4.14 Sa Plana de Mar. PP (87) y PU (99) aprobado. NTC

Sector 4.16 Es Rasos. PP(96) y PU (99) aprobado. NTC

Sectores 4.17 y 4.18. Sin PP aprobado (14.1 has)

Sector 4.20 Portmany. PP (96) aprobado. NTC

Sector 4.21 "Montecarlos". PP (93) y PU (99) aprobado. NTC

Sector 4.22 Punta Grossa. PP (87) y PU (90) aprobado. NTC





Sector 4.23-4.24A Cala Corral. Parcialmente por APT de costa. PP (99) aprobado. NTC

Sector 4.33 Roques Males 2. PP (95) y PU (02) aprobado. NTC

Sector 5.4 Punta Pedrera. PP y PU aprobado

Sector 5.5 Port Torrent. PP (98) aprobado. Sin PU (8 has). NTC

Sector 5.6 Port Torrent 2. PP y PU aprobado

Sector 5.7 Sin PP aprobado (18.3 has)

Sector 6.2 Industrial

Total superficie residencial sin PP aprobado 63.96 has

c. Término municipal de Sant Antoni

Sector 10 sa Talaia del SUP. No residencial. NTC

Sector 14. ses Variades.

Sector 22 Res ses Païses del SUP. PP aprobado

Sector 23 Ind ses Païses. No residencial

Sector 32 Ind "Montecristo". No residencial. PP aprobado

Sector 6 Es Pujolet del SUNP. Sin PP aprobado (25.73 has). NTC

Sector 8 Can Coix Nord del SUNP. No residencial. NTC

Sector 9 Can Coix Sud del SUNP. No residencial. NTC

Sector 15 Vorera Nord del SUNP. Sin PP (8.98 has). NTC

Sector 29 Res Sant Rafel. Sin PP (26.05 has). NTC

Sector 30 Rec Sant Rafel. No residencial

Total superficie residencial sin PP aprobado 60.76 has

d. Término de Sant Joan

Sector na Xamena. PP (80) aprobado. Sin PU. NTC

Sector Benirràs. PP (84) y PU (86) aprobado. NTC

Sector Allà Dins. PP (1980) y PU (86) aprobado. NTC

e. Término de Santa Eulària

Sector s'Olivera. PP y PU aprobado.

Sector Cas Capità. PP y PU aprobado

Sector s'Argamassa. PP y PU aprobado. NTC

Sector Cala Llenya. PP y PU aprobado. NTC

Sector Es Figueral. PP y PU aprobado. NTC

Sector Es Pouet Talamanca. PP y PU aprobado. NTC

Sector Cap Martinet. PP y PU aprobado

Sector Can Bessó. PP y PU aprobado

Sector Puig d'en Celleràs. PP y PU aprobado

Sector Roca Llisa. PP y PU aprobado. NTC

Sector Ca na Palava. Industrial

e. Término de Formentera

Sector 6.1 Es Pujols. PP con AI (5.24 has)

xi. La relación de sectores contemplados en el planeamiento municipal directamente desclasificados por las determinaciones de las DOT, una vez concretadas por el PTI las determinaciones que de las Leyes 8/2003 y 10/2003 derivan es pues la siguiente:

a. Término municipal de Eivissa:





- Sector 6. No tramitación
Sector 7 ses Feixes. APT costa
Sector 8 Talamanca. No tramitación/APT costa
Sector 9 Platja d'en Bossa. No tramitación
Sector 10. Platja d'en Bossa. No tramitación
Sector 11. Botafoc. No tramitación/APT costa
b. Término municipal de Sant Josep:
Sector 1.9 Can Pep Mariano. No tramitación
Sector 1.15 Can Pere Antoni. No tramitación
Sector 1.16 Sant Jordi. No tramitación
Sector 1.17 s'Hort d'en Palerm. No tramitación
Sector 1.21 Platja d'en Bossa. No tramitación al haber sido denegado por la CIU (19.12.95)
Sector 1.23 Platja d'en Bossa. Parcialmente en aplicación Leyes 8/2003 y 10/2003
Sector 2.2 Platja d'en Bossa. Parcialmente en aplicación Leyes 8/2003 y 10/2003
Sectores 2.1 y 2.3 Sal Rossa. APT costa
Sectores 3.1 y 3.2 Es Codolar. APT costa
Sector 3.3 Coll Jondal. No tramitación/Aislado
Sector 3.5 Cala Jondal. No PU. Aislado
Sector 3.7 Torrent Fondo. No tramitación
Sector 3.8 Cap Negret. APT costa
Sector 3.9.1 Cala Cubells. Aislado
Sector 4.1 Cala d'Hort. No tramitación
Sector 4.3 Cala Carbó 1. No tramitación/APT costa
Sector 4.4 Cala Carbó 2. No tramitación
Sector 4.5 Cala Vedella. Parcialmente en su casi totalidad por APT costa
Sector 4.6 Punta Llosa. No tramitación al haber sido denegado por la CIU (22.04.96)
Sectores 4.7 y 4.8 Caló d'en Real. No tramitación/APT costa
Sector 4.10 Canal des Forn. Aislado
Sector 4.11 El "Paraíso". No tramitación al haber sido denegado por la CIU (18.12.98)
Sector 4.19 s'Olivar. No tramitación
Sector 4.23-4.24 Cala Corral. Parcialmente por APT costa
Sector 4.25 Cala Llentia. APT costa
Sector 4.27. Aislado
Sector 4.28 Roques Males 1. No tramitación
Sector 4.35 Cala Bassa O. no tramitación
Sector 4.36 Cala Bassa. Aislado
Sector 6.1 Ca na Rafaleta. No tramitación al haber sido denegado por la CIU (24.01.2001)
c. Término municipal de Sant Antoni:
Sector 1 del SUP. Cala Salada. No tramitación/APT costa



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

d. Término municipal de Sant Joan

Resultan desclasificados por carecer de PP la totalidad terrenos clasificados como urbanizable con excepción de los sectores de Benirràs y Allà Dins, ambos con PP y PU aprobados, al carecer el sector de Na Xamena de PU aprobado. Los terrenos incluidos en los 3 sectores citados tendrían no obstante la calificación de AAPI en virtud de las determinaciones de la LEN.

e. Término municipal de Santa Eulària

Resultan desclasificados por carecer de PP la totalidad terrenos clasificados como urbanizable con excepción de los sectores que sí lo tienen, así como PU: s'Olivera, Cas Capità, s'Argamassa, Cala Llenya, Es Figueral, Sòl d'en Serrà, es Pouet de Talamanca, Cap Martinet, Can Bessó, Puig d'en Celleràs, "Calas del Sur", Roca Llisa y Ca na Palava.

f. Término municipal de Formentera

Sector 6.1 Es Pujols. En una pequeña parte por APT

Sector 6.2 Es Pujols. No tramitación.

Sector 6.3 Ca Marí. APT/No tramitación

xii. Por tanto, el PTI sólo desclasifica directamente la totalidad del ámbito de los sectores de Sòl d'en Serrà y "Calas del Sur" en el término municipal de Santa Eulària y parcialmente el ámbito del sector de Allà Dins en el término municipal de Sant Joan de Labritja

xiii. La desclasificación operada obedece a la concreción del objetivo general expresado en el punto 18.2 de la Memoria de evitar la urbanización de mas tramos de costa virgen, que se ha aplicado teniendo en cuenta los criterios adicionales de que:

a. Bien por la magnitud de la superficie de los terrenos afectados, bien por su colindancia con zona costeras de rústico protegido, se pueda hablar efectivamente de tramos de costa virgen.



b. El grado de ejecución del planeamiento o de cumplimiento de los deberes urbanísticos no suponga un coste cuya generalización podría resultar inasumible.

c. Exista voluntad municipal de no permitir el desarrollo de tales ámbitos de urbanizable.

xiv. En el caso concreto de los sectores antes citados:

a. Su magnitud superficial: Sòl d'en Serra (17 has colindantes con el ANEI IB.2); Calas del Sur 47.50 has y la parte desclasificada de Allà Dins (24 has colindantes con es Amunts) cumplirían efectivamente con el criterio a.

b. En los 3 sectores hay muy escaso o nulo desarrollo de la ejecución y se ha producido incumplimiento de plazos para la misma

c. Durante el trámite de participación se ha manifestado la voluntad municipal de no permitir su desarrollo urbanístico

3.1.2 En cuanto a ámbitos generales

a. El PTI debería recoger las áreas de desarrollo urbano tal y como figuran en la propuesta del

Ayuntamiento de Sant Josep.

b. El PTI debería recoger las áreas de desarrollo urbano tal y como figuran en la propuesta del Ayuntamiento de Sant Antoni.

i. Tal y como se ha justificado en el apartado anterior, el reconocimiento de las zonas de suelo urbano no contempladas por el planeamiento vigente corresponderá a las respectivas adaptaciones al PTI de los planeamientos generales de ambos términos.

3.1.3 En cuanto a ámbitos concretos:

a. El PTI debería remitir la definición de los suelos urbanos en Ses Salines a la delimitación del PRUG

b. Se debería corregir los errores de los núcleos urbanos de es Cubells e Isla Blanca. El núcleo de Isla Blanca debe ser AAPI. El PTI debe recoger como ADU o AAPI el asentamiento existente en Isla Blanca

c. Parte de la AAPI de la Cala de Sant Vicent debe ser suelo urbano

d. Debe modificarse la delimitación del suelo urbano de Formentera incluyendo la zona del centro médico

e. Debe eliminarse el ADU de Benirràs y someter los terrenos a protección estricta

f. Debe incluirse en ADU una parcela en el PN de ses Salines declarada suelo urbano por sentencia firme.

g. Se solicita se clasifiquen como suelo urbano los terrenos colindantes con la futura ronda prevista al sur del núcleo de es Pujols y se permita la ubicación de equipamientos y servicios al exterior de dicha ronda

h. Deben modificarse las determinaciones respecto del suelo urbano de sa Roqueta y el Hotel Roca Bella

i. El PTI debería recoger la situación de la zona de Niu Blau en Santa Eulària





- j. Deben desclasificarse ses Feixes
- k. El PTI debería recoger como ADU los terrenos de la modificación puntual del PGOU de Sant Antoni en ses Païsses, el Sector 23 industrial y el sector 10 sa Talaia
- l. Los límites de SU no están bien grafiados en Cala Molí, es Cubells, sa Caixota, AA 4.3, AA 4.5 y sectores incluidos en anejo 1

i. En todos los casos en que las situaciones señaladas se corresponden con terrenos cuya clasificación obedece a determinaciones del planeamiento vigente, resulta de aplicación lo ya señalado con carácter general

ii. En lo que respecta a la definición concreta de los suelos urbanos incluidos en el PN de ses Salines ya se contiene en el PTI referencia expresa al obligado cumplimiento del PORN, no existiendo inconveniente alguno en reseñar en la Norma 27 expresamente lo solicitado.

iii. La totalidad de suelos clasificados como urbanos o que los instrumentos de planeamiento general clasifiquen como tales en la zona de es Amunts, son AAPI por determinación de la LEN. iv. Efectivamente existe error en el no facultar al planeamiento de Sant Joan para el reconocimiento del núcleo de Isla Blanca, de acuerdo con lo señalado en el artículo 5.1 de la LEN que debe corregirse.

v. El mantenimiento, con correcciones, de la ordenación del AAPI de Benirràs, obedece a criterio municipal aceptado por los órganos responsables del plan y ajustado a los criterios generales del PTI sobre clasificación del suelo, que intenta compatibilizar las posibilidades para su desarrollo con la imposición de medidas encaminadas a garantizar un cierto grado de integración paisajística del mismo, que se han perfeccionado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva mediante introducción de una reducción del 25 % en los parámetros de aplicación a la edificación tal y como ha solicitado el Ayuntamiento en el trámite de participación.

c. Deben efectivamente corregirse los errores señalados en los apartados k y l y así se ha efectuado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

3.2 En relación con el crecimiento y su cómputo:

3.2.1 En cuanto a los criterios:

- a. Hasta tanto no se complete el suelo vacante no deberían permitirse nuevos crecimientos. No deberían permitirse nuevos urbanizables hasta que no se colmate el suelo urbano al 90%
- b. La aplicación del porcentaje lineal del 10% sólo incrementará las diferencias entre municipios. c. Sólo debería permitirse crecimiento en Sant Joan y Formentera
- d. El crecimiento debería ser 0%
- e. Las superficies de suelo urbanizable que resultan en Sant Joan de la aplicación del 10 % son insuficientes para delimitar sectores coherentes.





Debería crearse un fondo de compensación interterritorial o incrementar el porcentaje

f. No debería preverse AT en los pequeños núcleos

i. Las determinaciones generales en cuanto al crecimiento obedecen a criterio establecido por los órganos responsables del plan y justificado ampliamente en Memoria, que:

a. No impiden la determinación por el planeamiento general de fijación de límites, temporales o de otro tipo, para el inicio del desarrollo de los urbanizables

b. Estiman que la definición de un porcentaje mayor de crecimiento para el término de Sant Joan iría en detrimento del grado de protección que de su incorporación en la zona de es Amunts deriva

ii. La previsión de AT en el entorno de los suelos desarrollados obedece a determinación directa de las DOT, con independencia de que su posible utilización para el desarrollo ya venga limitada por otras determinaciones del PTI.

3.2.2 En cuanto a los cómputos:

a. Se debería aclarar que los SU que se incluyan por las adaptaciones del planeamiento computarán como base para el crecimiento

b. En contra de lo señalado en la Norma 37.2.1.a y concordantes, los suelos urbanizables con PP aprobado para los que el PTI mantiene su clasificación en aplicación de lo dispuesto en las leyes 8/2003 y 10/2003, no deben computar como crecimiento.

c. Deben revisarse las Normas 27 y 37 ya que no deben computar como crecimiento los sectores relacionados en el apartado 2

i. En lo que a la base de cómputo del crecimiento se refiere, la determinación que el PTI contiene recoge exactamente la definida por las DOT, estimándose corresponde a la CIOTUPHA su interpretación, a la vista de las características específicas que en cada caso concurra.

ii. En lo que respecta al cómputo como crecimiento de los urbanizables con PP aprobado, efectivamente, tal y como en el artículo 1 de la Ley 8/2003 y en la DA 24 de la Ley 10/2003 se señala, tales terrenos resultarían incluidos entre aquellos que la DT 6 de las DOT contempla, por lo que no habrían perdido su clasificación y, de contar con Plan Parcial aprobado, no computarán como crecimiento sino que formaran parte de la base que el artículo 33.2 define para cálculo de la superficie de crecimiento, al no haber sido reclasificados como rústicos por disposiciones de las DOT.

Además de lo anterior, resulta posible que, dado el criterio que el PTI aplica respecto del reconocimiento como urbanos de terrenos asignados por el planeamiento vigente a otras clases de suelo, mantengan la clasificación como urbanizables terrenos que, por reunir la totalidad de requisitos que la legislación vigente exige para tal clasificación, resulten clasificados por las adaptaciones al



PTI del planeamiento general como suelo urbano, resultando obvio que, en éste caso, tampoco dichos terrenos podrían conceptuarse entre los urbanizables a que las DOT se refieren, por lo que asimismo debería especificarse tal circunstancia en la citada Norma 37.

Por ello se propone la modificación de la Norma 37 y concordantes en el sentido de establecer que sólo computarán como crecimiento los suelos urbanizables contemplados por las adaptaciones al PTI que carezcan de planeamiento parcial definitivamente aprobado.

3.2.3 En cuanto a ámbitos concretos:

- a. El sector 12 está en APR de incendios por lo que se debería matizar la norma 38
- b. Debería revisarse si se suspenden licencias en el Polígono 7-8 en virtud de su régimen transitorio.
- c. Debería eliminarse la obligación de que el crecimiento en las zonas turísticas de Sant Joan se ubique en zona POOT por lo que debería eliminarse el apartado 2f de la Norma 47

i. Respecto de la delimitación de las zonas APR ya se ha hecho referencia antes a la exclusión de las mismas de los terrenos asignados a ADU.

ii. El régimen transitorio de aplicación a los suelos urbanizables con PP aprobado debe efectivamente aclararse en el sentido de que sólo supondrá afección al régimen de licencias vigente cuanto se determine específicamente para ellos regulación transitoria.

iii. La determinación a que el apartado c se refiere obedece a criterio señalado por el Ayuntamiento de Sant Joan encaminado a controlar las posibilidades de desarrollo de las zonas turísticas de su término, habiéndose redefinido como consecuencia del trámite de participación la delimitada en la zona de Portinatx, que se ha acomodado en su límite oeste a la definición de APT de la zona

3.3 Otros temas generales:

3.3.1 En cuanto a los criterios de clasificación y ordenación:

- a. A efectos de las reglas para la clasificación como urbano, en los casos de edificación aislada el ámbito de consolidación debería ser toda la zona sin límite de superficie
- b. Se debería eliminar la discrecionalidad de la CIU en cuanto a la consideración como urbanizables de los terrenos con más de un 20% de pendiente y establecer que los desarrollos deben hacerse sólo a un lado de los SG viarios para permitir su ampliación.
- c. Debería reconsiderarse la inedificabilidad en zonas turísticas de los terrenos con más del 40% y sustituirla por fórmulas de adecuación. Debería concretarse la determinación respecto del uso mayoritario de vivienda unifamiliar.





- d. Deberían aclararse las condiciones de aplicación a los Sectores 14, 5.5 y 5.7 y especificar si la imposición de un 50% de su superficie como ELP supone la disminución de su edificabilidad global o su concentración.
- e. Se debería establecer que los criterios de ordenación de las AIM serán de aplicación directa a las adaptaciones al PTI hasta tanto no se redacten los PMT
- f. No debería permitirse la edificación y urbanización simultánea
- g. El PTI debería definir las tipologías urbanas.
- h. La revisión de determinaciones del planeamiento puede conllevar repercusiones patrimoniales para la administración al afectar a derechos adquiridos

- i. Efectivamente, como ya se ha señalado, se estima procedente la modificación de la Norma 28 en el sentido expresado a fin de eliminar una complejidad procedimental que nada añade a la aplicación del criterio general del PTI sobre clasificación del suelo urbano.*
- ii. Se estima que la regulación que el PTI establece respecto de la ubicación de nuevos urbanizables debe asimismo contemplar casos específicos en los que quede a criterio de la CIOTUPHA la posibilidad o no de desarrollo.*
- iii. La posibilidad de crecimiento a un sólo lado del vial podría incluirse como criterio general pero permitiendo su no aplicación en casos concretos.*
- iv. Como ya se ha señalado con anterioridad se estima deben revisarse los criterios para la ordenación de las zonas turísticas, adaptándolos a las características reales de los tejidos urbanos que las constituyen*
- v. En lo que a las condiciones de edificabilidad de los sectores 14, 5.5 y 5.7, su tratamiento es diferenciado según se señalará posteriormente, reajustándose los condicionantes del sector 14 a las características del entorno en que se ubica y determinando efectivamente para los sectores 5.5 y 5.7 la reducción de su aprovechamiento y no su concentración.*
- vi. No existe inconveniente alguno en señalar la aplicación transitoria de los criterios que el PTI señala para los PMT. En lo que a la edificación y urbanización simultánea se refiere, el PTI adopta una regulación que ha sido aconsejada por los agentes con actividad en la materia, que resulta intermedia entre los que resultaría de la aplicación de la normativa vigente y la prohibición que la alegación solicita, y que se estima resuelve aceptablemente el problema de inejecución de la urbanización señalado en la fase de diagnóstico.*
- vii. Se estima que el plan puede establecer criterios de carácter territorial que incidan en la posterior definición por el planeamiento de las características tipologías urbanas pero que la concreta definición de éstas excede de su ámbito competencial.*
- viii. En lo que atañe a la posibilidad de incurrir en supuestos de responsabilidad patrimonial por alteración de la ordenación, ya se ha hecho referencia con anterioridad a los criterios aplicados.*

3.3.2 En cuanto al uso industrial:

- a. El PTI debería regular mejor las zonas industriales





- b. Se debería estudiar la agrupación de los polígonos industriales y fomentar la relocalización de industrias disconformes mediante la creación de suelo público
- c. En lo que a la regulación de los suelos industriales se refiere se debería: señalar que deberán estar en contacto con AT y cumpliendo las condiciones del Título VII; definir condicionantes para minorar su impacto: masas vegetales, único acceso, etc.; definir ordenanzas de estética, altura máxima, publicidad y rotulación, etc. y prescribir la separación mediante AT (o SG verde?) de las zonas industriales y residenciales.
- d. La reserva de suelo publico para relocalización debería ser obligatoria para el planeamiento
- e. Las AT no deberían saltar al otro lado del vial de SG para permitir su ampliación
- f. Debería aclararse las condiciones de ubicación de los pequeños polígonos

i. Ya se ha hecho referencia con anterioridad a la definición por el plan de criterios indirectos encaminados a lograr la concentración de los tejidos industriales.

ii. En cuanto a la necesidad de mejorar la regulación del uso industrial, dicha mejora debe efectuarse desde un reconocimiento pleno y pormenorizado de la situación de los distintos asentamientos existentes destinados a tal uso, que no resulta posible al nivel de la escala del PTI, por lo que se ha estimado oportuna la previsión de una actuación específica, el Programa 17, encaminada a lograr su reordenación mediante fijación de los criterios que resultarán de aplicación a los instrumentos de planeamiento general o, en su caso, a los correspondientes instrumentos de la reconversión.

iii. En cuanto a la ubicación de los pequeños polígonos, dada su finalidad y concepto, debe efectivamente aclararse no resulta preciso su ubicación en AT de idéntico uso, estimándose que, en los casos que, en aplicación de lo definido en la Norma 13 del plan, se determine la necesidad de relocalización, podrá la CIOTUPHA exigir del planeamiento general, la oportuna previsión de suelo para la misma.

3.3.3 En cuanto a ámbitos concretos:

- a. Se solicita se dé continuidad a la calle Londres en Sant Antoni y se declaren urbanos determinados terrenos.
- b. Se solicita se recoja el trazado de dos calles en el núcleo de Sant Antoni
- c. El PTI debería contemplar el crecimiento del casco de Sant Antoni en la zona entre la carretera de Eivissa y ses Païsses, ca n'Obrador y sa Serra
- d. En la regulación de Ses Variades debería incluirse la necesidad de integración y conexión viaria
- e. En Formentera debería preverse una nueva zona industrial en Sant Ferran de ses Roques

i. Lo solicitado en los apartados a y b corresponden a determinaciones de la ordenación pormenorizada que escapan de las competencias del PTI,





conteniéndose en otros apartados de éste informe referencia específica a los terrenos no incluíbles en ADU como consecuencia de las determinaciones del planeamiento vigente.

ii. A la regulación de ses Variades resultan efectivamente de aplicación los criterios generales para la ordenación entre los que se encuentra el citado, no existiendo inconveniente a su reiteración específica.

iii. En cuanto a la previsión de una nueva zona industrial en Sant Ferran de ses Roques se estima mas ajustado a los criterios generales del plan el reconocimiento, por la vía que la Norma 13 establece de las actividades actualmente existentes, sin perjuicio de que las NNSS puedan en su caso y a la vista de las circunstancias concretas definir una ordenación específica para la zona.

3.4 Determinaciones referidas a ámbitos territoriales específicos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano y no tratadas en apartados anteriores:

3.4.1 En general:

a. El PTI no puede amparar las ilegalidades cometidas por los ayuntamientos, especialmente en el caso de es Cubells

b. Deberían desclasificarse total o parcialmente la totalidad de ámbitos afectados por NTC

c. Debe eliminarse la regulación directa de es Pouet

d. Deberían justificarse las determinaciones del PTI respecto de los sectores 5.5 y 5.7, especialmente lo relacionado con la obligación de reservar el 50 % de espacios libres. El punto 2.20 del anejo 1 es redundante y contradice las normas 38.6.b y 27.2.a.2

i. En lo que al caso de es Cubells se refiere, el PTI se remite a la normativa que desarrolle la DA 17 de la Ley 10/2003, señalando en todo caso los criterios que estima mas adecuados para la conciliación de las diversas circunstancias que en los terrenos concurren.

ii. Ya se ha hecho referencia con anterioridad a los criterios aplicados en cuanto a la desclasificación de terrenos, regulación transitoria de los ámbitos y determinaciones de aplicación a los sectores a que el apartado d se refiere.

iii. Efectivamente existe duplicidad en cuanto a la regulación del sector 5.5 que debe eliminarse

3.4.2 Respecto de ámbitos concretos:

a. AA 3.2 sa Caixota. Sant Josep. Proponen solución alternativa a la ordenación actual. Se deberían justificar las reducciones de ámbito y parámetros en sa Caixota.

i. De la información recabada se deduce que la urbanización del sector se encuentra prácticamente finalizada lo que, en aplicación de criterio general





antes expresado, limita considerablemente las posibilidades de intervención. Ello no obstante se estima aún factible la introducción, de acuerdo con la promoción, de ciertas correcciones para la mejora de su integración que, previa incorporación en aplicación de criterios ya señalados del ámbito que en la documentación de aprobación inicial del PTI se había eliminado, calificado por la ordenación pormenorizada de los terrenos como zona deportiva y de previsión, y supone:

- a. La recalificación como ELP -con incremento en 4 has de la superficie global de tal calificación- de las zonas colindantes con ANEI en el litoral y el límite NE*
- b. El incremento a 2.000 m² de la parcela mínima en las zonas residenciales colindantes con los ELP antes citados y con ANEI*
- c. La reducción de 325 a 249 (25 % aprox) del número de viviendas posibles.*
- d. La unificación a 2 plantas de altura y 0.3 y 0.4 m²/m² de la edificabilidad.*
- e. El respeto de las parcelas segregadas y transmitidas en el ámbito en que se definían de 600 m², lo que solucionaría los problemas planteados en otras alegaciones respecto de esta zona*
- f. La imposibilidad de implantación de los usos deportivos hasta ahora permitidos, que supondrían dadas las características físicas de los terrenos, una afección inasumible.*

b. AA 3.4 Es Cubells. Sant Josep. Solicita se clasifiquen como SU y que caso de mantenerse como núcleo rural se mantengan los usos e intensidades preexistentes. Señala el PTI obliga a ordenarlo mediante núcleo rural pero es suelo urbano.

i. Ya se ha hecho con anterioridad referencia al criterio general para incorporación a la ordenación de la zona debiendo efectivamente modificarse la regulación inicialmente planteada, dado el reconocimiento en su día efectuado de la existencia de suelos urbanos en la zona, pero dejando en cualquier caso abierta la posibilidad de, en aplicación de criterio general del plan, posibilitar su eventual ordenación por la vía del núcleo rural. En lo que respecta a los criterios para su ordenación deberían efectivamente definirse, en aplicación de criterio general del PTI, en base a las características generales del tejido existente, por lo que debe asimismo sustituirse la exigencia de determinados parámetros por una regla general que recoja el criterio expresado.

c. AA 4.5 Cala Vedella. Sant Josep. Se refiere a la parte desclasificada por el PTI solicitando se mantenga la clasificación.

d. AA 4.9. Sant Josep. El Ayuntamiento solicita se mantenga la clasificación. Propietarios de parcelas piden se mantenga la ordenación del PP en la parte consolidada.

e. Deberían mantenerse las delimitaciones de las AA 4.5 y AA 4.9, aplicando parámetros correctores a las zonas ahora excluidas

f. En la AA 4.9 deberían mantenerse las condiciones de ordenación del PP de Cala Molí





i En lo que respecta a los terrenos incluidos en ambos ámbitos, se ha constatado la existencia de tramitaciones municipales con alteración de las condiciones de la ordenación. Por ello y de forma coherente con lo señalado en apartado anterior respecto de la imposibilidad de reconocimiento de la clasificación de urbano sin previa definición de la ordenación pormenorizada, es criterio de los órganos responsables del plan la remisión a la adaptación de las NNSS al PTI -que establecerá dicha ordenación pormenorizada- del mantenimiento y, en su caso, ordenación de los terrenos incluidos en ambos ámbitos.

d. Cala Llenya. Santa Eulària. Se solicita figure como ADU determinada porción de terrenos cuya clasificación como suelo urbano ha sido aceptada mediante recurso interpuesto contra las NNSS provisionales.

i. Se trata efectivamente de unos terrenos ya incorporados a ADU en virtud de aceptación de recurso contra las NNSS Santa Eulària, por lo que debe corregirse la documentación gráfica del PTI incluyéndolos.

e. UA 4. Eivissa. Piden se incorpore la clasificación como urbano de terrenos que la Revisión incorpora.

i. Lo solicitado no resulta factible en aplicación del criterio general del PTI ya señalado sobre respeto de las clasificaciones definidas por el planeamiento vigente.

f. UA 12. Eivissa. Pide se elimine en el apartado 1.1 del Anejo la referencia a la ordenación conjunta, que no se mantenga el BIC y se les excluya de APR de inundaciones.

i. Dadas las circunstancias que concurren al caso, parece efectivamente conveniente no coartar la libertad municipal en orden a establecer la ordenación de la zona, por lo que se propone la sustitución de la actual regulación por otra mas abierta que, admitiendo lo anterior, garantice el mantenimiento de los criterios básicos de protección que el PTI define para la misma.

ii. La posibilidad de afectar al mantenimiento de los BICS declarados excede de las competencias del plan, habiéndose efectuado mención en apartado anterior a la exclusión de APR de los suelos urbanos.

3.5 Determinaciones referidas a ámbitos territoriales específicos clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbanizable y no tratadas en apartados anteriores:

3.5.1 En general:





a. Deberían desclasificarse total o parcialmente la totalidad de ámbitos afectados por NTC

i Ya se ha hecho referencia con anterioridad a los criterios aplicados en ésta cuestión

3.5.2 Respecto de ámbitos concretos:

a. Sector 1.9. Sant Josep. Se señala se presentó PP por lo que inició la tramitación. No tiene AI por lo que la CIU consideró no se había iniciado ésta. No es aislado.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

b. Sector 1.11. Sant Josep. Se solicita se mantenga la clasificación como urbanizable con PP aprobado y que el sector no debería tener que ajustarse a márgenes de crecimiento aunque no tiene PP

i. El sector no está desclasificado por las DOT por lo que, hasta la adaptación de las NNSS al PTI, mantiene su clasificación como urbanizable sin Plan Parcial aprobado, resultando de aplicación al mismo lo señalado en el apartado 3.2.2 de éste informe, por lo que computará a efectos de crecimiento.

c. Sector 1.14. Pide se mantengan las condiciones del PP. Señalan cumplen las condiciones de la DA 12 a.

i. El sector tiene PP aprobado por lo que mantiene su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y PU aprobados, resultando de aplicación al mismo con carácter general las determinaciones que sobre ordenación de los terrenos con Plan Parcial aprobado la Norma 34 del PTI define. Específicamente, la ejecución del sector se encuentra muy avanzada por lo que en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, se han impuesto unas condiciones de régimen transitorio encaminadas a la mejora de sus condiciones paisajísticas.

d. Sector 1.15. Sant Josep. Pide se mantenga como urbanizable porque tiene PP en tramitación.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

e. Sector 1.17. Sant Josep. Piden se clasifique como suelo urbano o subsidiariamente como urbanizable.





i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

f. Sector 1.18. Sant Josep. Piden se mantenga su clasificación como urbanizable sin PP. El sector no debería tener que ajustarse a márgenes de crecimiento aunque no tiene PP

i. El sector no está desclasificado por las DOT por lo que, hasta la adaptación de las NNSS al PTI, mantiene su clasificación como urbanizable sin Plan Parcial aprobado, resultando de aplicación al mismo lo señalado en el apartado 3.2.2 de éste informe, por lo que computará a efectos de crecimiento.

g. Sector 1.23. Sant Josep. Debería respetarse su ámbito. Pide se corrija el ámbito mantenido de acuerdo a lo señalado en la certificación municipal (fase 1). No compute como nuevo crecimiento ya que tiene PP aprobado. Se reconozca su carácter de suelo urbano por ejecución del planeamiento.

i. Efectivamente debe ajustarse el ámbito mantenido como urbanizable a la fase ejecutada por lo que debe corregirse la documentación gráfica del PTI. Dado que tiene PP aprobado resulta de aplicación lo señalado en el apartado 3.2.2 de éste informe, por lo que no computará como crecimiento. En cuanto al reconocimiento de los terrenos como suelo urbano ya se ha hecho referencia en apartado anterior.

h. El sector 1.24 de Sant Josep no debería tener que ajustarse a márgenes de crecimiento aunque no tiene PP

i. El sector no está desclasificado por las DOT por lo que mantiene hasta la adaptación de las NNSS al PTI su clasificación como urbanizable sin Plan Parcial aprobado, resultando de aplicación al mismo lo señalado en el apartado 3.2.2 de éste informe, por lo que computará a efectos de crecimiento.

i. Sector 2.2. Sant Josep. Piden que se grafíe como suelo urbano. No computen como crecimiento.

i. El sector mantendrá su condición de suelo urbanizable de acuerdo con los límites que en la documentación gráfica del PTI se definen. Dado que tiene PP aprobado resulta de aplicación el criterio señalado en el apartado 3.2.2 de éste informe, por lo que no computará como crecimiento. En cuanto al reconocimiento como suelo urbano ya se ha hecho referencia en apartado anterior.

ii. En cualquier caso, en la parte de suelo urbanizable que resulta incluida dentro de la zona periférica de protección del PN de Ses Salines debe introducirse la limitación de usos que de la DA 3 de la Ley 17/2001 se deriva.



j. Sector 3.2. Sant Josep pide que se mantenga la clasificación o se prevea indemnización. El PP no se ha ejecutado por culpa del CIEF.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado por aplicación directa de las DOT, resultando además afectado por la delimitación del PN de ses Salines.

k. Sector 3.5. Sant Josep. Piden que se mantenga la clasificación o alternativamente se incluyan como terrenos prioritarios a los efectos de la DT 7 de las DOT

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado por aplicación directa de las DOT. La DT 7 de las DOT, establece el régimen transitorio del planeamiento hasta la adaptación a las DOT, lo que no es el caso, y excluye además expresamente los suelos afectados por la DA 12, que fue la que originó la desclasificación del sector.

l. Sector 3.8. Sant Josep. Pide se mantenga el sector. Que la APT compute.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe por lo que está desclasificado por aplicación directa de las DOT. En lo que al cómputo de las APT se refiere ya se contiene referencia en apartado específico.

m. Sector 4.5. Sant Josep. Pide ser urbanizable. Caso de mantenerse urbanizable, que se pueda edificar ya que está en APT. Debería mantenerse la delimitación del sector 4.5 A de Sant Josep, aplicando parámetros correctores a la zona excluida

i. Resulta de aplicación al sector, cuyo PP cuenta con aprobación inicial, lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe por lo que está en gran parte desclasificado directamente por las DOT, no ajustándose tampoco a los requisitos que las leyes 8 y 10/2003 establecen.

La parte no desclasificada mantendrá, hasta la adaptación de las NNSS al PTI, su clasificación como urbanizable sin Plan Parcial aprobado, resultando de aplicación al mismo lo señalado en el apartado 3.2.2 de éste informe, por lo que computará a efectos de crecimiento.

n. Sector 4.6. Sant Josep. Pide se mantenga como urbanizable sin PP

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

ñ. El sector 4.11 de Sant Josep ya es suelo urbano





i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

o. Sector 4.14 de Sant Josep. Se solicita se mantengan las condiciones de ordenación del Plan Parcial. Señalan cumplen las condiciones de la DA 12 de las DOT. Se mantenga tal y como está porque tiene PP aprobado

i. Se trata de un sector en el que, según la documentación municipal aportada, en aplicación de lo dispuesto por la DA 12.2 de las DOT se tramitó y aprobó definitivamente su PU en fecha 28.10.1999, por lo que se encontraría en plazo para su ejecución y, en aplicación de lo señalado en el apartado 3.0.2 de éste informe, mantendría su clasificación como urbanizable con PP y PU aprobados, habiéndose establecido en aplicación del criterio señalado en el apartado 32.2.3.1.e de la Memoria la obligatoria reducción por la Adaptación al PTI del planeamiento general del número de viviendas factible en un 20% y determinándose, en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, las siguientes condiciones de régimen transitorio:

a. Limitación de la edificación a 2 plantas de altura y 20% de ocupación.

b. Obligatoriedad de ajardinamiento del 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

p. Sector 4.16. Sant Josep. Se señala tiene PP y PU ejecutado. Tienen licencias de obras concedidas en 2002 y 2003. No se pueden adaptar a las Normas 34.3 y 33.b sin indemnización. Se elimine del anejo 1. El PTI no debería afectar al sector 4.16 Es Rasos de Sant Josep que ya está ejecutado y con licencias de edificación concedidas

i. Se trata de un sector en el que, según la documentación municipal aportada, se solicitó en fecha 26.07.2000 la recepción de la urbanización. Según informe municipal de 30.08.2001 están ejecutadas. En el ámbito del sector se han concedido ya licencias de edificación.

A la vista de lo anterior, el sector mantiene su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y PU aprobados, resultando de aplicación al mismo con carácter general las determinaciones que sobre ordenación de los terrenos con Plan Parcial aprobado la Norma 34 del PTI define. Específicamente y dado que la ejecución del sector se encuentra muy avanzada, en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, se han impuesto unas condiciones de régimen transitorio encaminadas a la mejora de sus condiciones paisajísticas.

q. Sector 4.17. Sant Josep. Piden se considere como suelo urbano con una servidumbre de protección de 20 m.



i. El sector ya está contemplado como ADU resultando de aplicación al cambio de clasificación solicitado lo ya señalado con anterioridad al respecto. En cuanto a la delimitación del DPMT y sus zonas de servidumbre exceden de las competencias del PTI.

r. Sector 4.19. Sant Josep. Señala tienen presentado PP. No aprobado inicialmente. No es aislado. Pide se mantenga la clasificación.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

s. Las determinaciones del PTI sobre conservación de la zona forestal obligarían a una nueva tramitación del sector 4.20 can Portmany de Sant Josep por lo que deberían revisarse.

i. El sector cuenta con PP aprobado desde el año 1996 no constando tramitación del PU por lo que resulta de aplicación el criterio señalado en el apartado 3.0.2 de éste informe, manteniendo su clasificación como urbanizable con PP aprobado y remitiéndose a la adaptación al PTI de las NNSS de Sant Josep la reordenación del sector con arreglo a las determinaciones generales que en la Norma 34, se determinan. Específicamente, dado lo antes señalado y la inexistencia de ejecución, en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, se han impuesto unas condiciones de régimen transitorio que impiden acto alguno de trámite del PU.

t. Sector 4.21 "Montecarlos". Sant Josep. Piden se les excluya del régimen general del Anejo y se recoja todo el ámbito. Señala ya se adaptan a lo señalado por el PTI. Aceptan 40 % inedificable; 20% una planta; volumen máximo por edificio 1.500 m³. Plantar 2 arboles por cada uno que se quite.

i. En cuanto al ámbito, efectivamente con el reconocimiento como ADU de los terrenos de los sectores 4.17 y 4.18, ha desaparecido la zona afectada por la delimitación de la APT de costas por lo que debe recogerse en su integridad. En lo que respecta a las condiciones de la ordenación, el sector cuenta con PU aprobado en fecha 18.03.99 por lo que está en plazo de ejecución, existiendo apertura de viales. La tipología es unifamiliar aislada en parcela de 1000 m² con un total de 172 viviendas. A la vista de lo anterior, en aplicación de lo señalado en el apartado 3.0.2 de éste informe mantendrá su clasificación como suelo urbanizable con PP y PU aprobados determinándose, en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, las siguientes condiciones de régimen transitorio:

a. Sólo podrá autorizarse en el mismo el uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m².

b. En los terrenos con pendiente mayor del 20% sólo podrá edificarse una



planta de altura

c. Los terrenos con más del 40% de pendiente resultarán inedicables, debiendo quedar como tales los terrenos del torrente que se grafían indicativamente en el plano 2.

d. Deberá reponerse con idéntica especie la totalidad del arbolado talado.

u. Sector 4.22. Sant Josep. Piden se desclasifique por inejecución.

i. El sector cuenta con PP y PU aprobados. Desde el año 1990 no ha habido mas actuaciones, por lo que resulta de aplicación el criterio señalado en el apartado 3.0.2 de éste informe y mantendrá su clasificación como urbanizable con PP y PU aprobado, remitiéndose a la adaptación al PTI de las NNSS de Sant Josep la reordenación del sector con arreglo a las determinaciones generales que en la Norma 34 se determinan. Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI de las NNSS de Sant Josep, dado lo antes señalado y la inexistencia de ejecución, en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, se han impuesto unas condiciones de régimen transitorio que impiden pueda iniciarse la ejecución del PU

v. Sectores 4.23 y 4.24. Sant Josep. Pide se mantenga la ordenación aprobada. Se ha adaptado a la proyección de la APT. No se ha grafiado bien la proyección ortogonal de la APT.

i. El sector ha mantenido una actividad de tramitación continuada habiéndose adaptado a la proyección de la APT mediante modificación de PP inicialmente aprobada en 05.06.2003 por lo que se encuentra en plazo. El uso es unifamiliar aislado en parcela de 1.000. Por ello, en aplicación de lo señalado en el apartado 3.0.2 de éste informe mantendrá su clasificación como urbanizable el ámbito no afectado por APT de costa tal y como resulta definido por la delimitación aprobada por la Orden de 11.10.2000 y se recoge en la documentación gráfica del PTI, determinándose, en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, las siguientes condiciones de régimen transitorio:

a. Sólo podrá autorizarse en el mismo el uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m².

b. En los terrenos con pendiente mayor del 20% sólo podrá edificarse una planta de altura

c. Los terrenos con más del 40% de pendiente resultarán inedicables.

d. Deberá reponerse con idéntica especie la totalidad del arbolado talado.

ii. En cuanto a la delimitación de la APT existe efectivamente error que se ha subsanado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

w. Sector 4.28. Sant Josep. Presentaron en 1989 PP que no se aprobó inicialmente. Contiguo a Rocas Malas no es aislado. Considera ha iniciado la



tramitación y se mantenga como urbanizable. El sector no esta desclasificado por las DOT. No son APR de incendios.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

x. Sector 4.33. Sant Josep. Piden se excluya del Anexo porque se adapta a todo. Pide no ser zona POOT. El PTI no debería afectar al sector porque ya ha finalizado su tramitación y daría lugar a indemnizaciones. No son APR de incendios

i. Cuenta con PP aprobado desde 1995 y PU aprobado el año 2002, por lo que, en aplicación de lo señalado en el apartado 3.0.2 de éste informe mantendrá su clasificación como suelo urbanizable con PP y PU aprobados, habiéndose establecido en aplicación del criterio señalado en el apartado 32.2.3.1.e de la Memoria la obligatoria reducción por la Adaptación al PTI del planeamiento general del número de viviendas factible en un 20% y determinándose, en aplicación de la modulación de medidas de aplicación a que el apartado 32.2.3.2 de la Memoria se refiere, las siguientes condiciones de régimen transitorio:

a. Sólo podrá autorizarse en las parcelas el 70 % del número de unidades de vivienda que resultaría factible en aplicación de ordenanzas.

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

y. Sector 5.4. Sant Josep. Piden ser suelo urbano

i. Sobre la posibilidad de reclasificación a suelo urbano de los suelos urbanizables ya se ha hecho referencia en apartado anterior

z. Sector 5.5 A. Sant Josep. Piden se elimine la regulación del Anejo ya que el sector 5.5 está ya regulado.

i. Efectivamente existe una doble regulación que debe unificarse así como la referencia al sector 5.5.A que carece de sentido al mantenerse la clasificación de la totalidad del sector. En la documentación para la aprobación definitiva deberá aclararse que su edificabilidad bruta, al igual que lo señalado respecto del sector 5.7, no podrá superar el 50% de la que resultaría de la aplicación de los criterios generales del plan, a fin de que los terrenos edificables tengan características similares a los adyacentes y no se produzca concentración de la edificación, y que dentro del 50 % de ELP podrán incluirse los sistemas locales

a1. Sector 5.7. Sant Josep. Señalan su mantenimiento no viene determinado por la aplicación de las leyes 8/2003 y 10/2003. Estaba tramitando delimitación APT traspasada al PTI. No a la limitación 50% de ELP por no estar justificada.



Deberían aclararse las condiciones para su desarrollo. Existe contradicción entre la ordenación establecida y la proyección de la APT en tramitación.

i. En aplicación de lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, el sector está desclasificado directamente por las DOT por no tramitación, por lo que la delimitación de zona excluida de APT sólo vendría a diferenciar el SRC del SRP. El sector se incorpora en base a las determinaciones de la ley 8/2003 que señala que su desarrollo debe resultar necesario para permitir la continuidad de los sistemas estructurantes del tejido urbano dotándolo de coherencia y que el PTI debe establecer las condiciones de dicho desarrollo. En este caso, como antes se ha señalado, el sistema estructurante estará constituido por el ELP resultante del desarrollo de los sectores 5.5 y 5.7. En la documentación para la aprobación definitiva deberá aclararse que el torrente deberá incorporarse y formar parte del ELP citado y, en cuanto al aprovechamiento, al igual que lo señalado respecto del sector 5.5, señalar que su edificabilidad bruta no podrá superar el 50% de la que resultaría de la aplicación de los criterios generales del plan, a fin de que los terrenos edificables tengan características similares a los adyacentes y no se produzca concentración de la edificación, y que dentro del 50 % de ELP podrán incluirse los sistemas locales.

b1. Sector 6.1.Sant Josep. Pide se incorpore como área de desarrollo urbano y se elimine la zona forestal. En sentido contrario se señala está desclasificado. No debería tener que ajustarse a límites de crecimiento aunque no tiene PP aprobado

i. El sector fue objeto de tramitación resultando denegada su aprobación definitiva en fecha 24.01.01 por lo que en aplicación de lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe está desclasificado directamente por las DOT. La CIU en su acuerdo sobre comunicaciones de la DT 14 acordó, por error y en contra del criterio general adoptado, que mantenía su condición como urbanizable, error que ahora se corrige.

c1. Sector 2. Sant Antoni. Pide se clasifiquen como suelo urbano.

d1. Sector 4. Sant Antoni. Piden ser suelo urbano

e1. Sector 7. Sant Antoni. Piden parte de los terrenos se reconozcan como SU. El sector está desclasificado por las DOT.

d1. Sector 10. Se mantenga su clasificación ya que no ha sido desclasificado por las DOT.

e1. Sector 11. Sant Antoni. Piden se reconozca una parcela como SU. Existe licencia concedida en 1985 pero el PGOU lo incluyó en urbanizable ahora desclasificado.

f1. Sector 12. Sant Antoni. PP no aprobado inicialmente

i. El sector 10 debe efectivamente mantenerse ya que no ha sido desclasificado. Resulta de aplicación a la totalidad del resto de sectores





relacionados lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que están desclasificados directamente por las DOT. En cuanto a los cambios de clasificación solicitados, ya se ha hecho referencia en apartado anterior.

g1. Sector 14 Ses Variades. Sant Antoni. Se solicita: No se aplique el 15% de VPO. No a las limitaciones POOT: 60hb/ha y 3 plantas. No al 50% de ELP. No a la vinculación con el puerto deportivo. Se aclare pueden clasificarse como suelo urbano. En lo que respecta a las determinaciones para la ordenación del sector: Se debería eliminar el tope de 60 hb/ha; prever unas tipologías similares a las del entorno; establecer un máximo del 50% de uso lucrativo y determinar una superficie mínima de vivienda de 120 m².

i. En cuanto al tema del 15% de VPO ya se ha hecho referencia con anterioridad. En lo que respecta a las limitaciones del POOT se trata de una pieza de terrenos incrustada en un tejido circundante de características totalmente distintas a las que resultarían de dichas limitaciones contradiciendo criterio general del PTI respecto de la ordenación de urbanizables.

ii. En aplicación de lo anterior, se estima deberían modificarse las características aplicables al sector señalando que las tipologías y alturas serán iguales o de menor intensidad y magnitud que la de los tejidos urbanos del entorno. Lo mismo ocurre respecto de la densidad de 60 hb/ha que podría sustituirse por los 100 hb/ha fijados en las DOT y que no pueden incrementarse por limitación de la Ley de Costas.

iii. Por lo que atañe a las limitaciones del 50% de ELP y vinculación al desarrollo de un puerto deportivo, ambas determinaciones constituyen en éste caso los elementos estructurantes a que se ha hecho referencia en apartado anterior. Dada la duplicidad de cargas y la preordenación del ámbito definida por el vigente PGOU, se estima puede aceptarse la sustitución del límite del 50% de ELP por la limitación de un máximo de 50% de superficie lucrativa, manteniendo en todo caso la vinculación al desarrollo del puerto deportivo.

iv. A la vista de lo señalado, es criterio de los órganos responsables del plan, mantenga su clasificación como suelo urbanizable con arreglo a los siguientes condicionantes:

a. Deberá ordenarse con arreglo a tipologías y alturas que igualen o reduzcan las magnitudes e intensidades de los tejidos del entorno, sin que resulten de aplicación al mismo las condiciones tipológicas generales que respecto de las zonas turísticas el POOT establece.

b. Su densidad máxima será la que resulte de lo anterior, sin que resulte de aplicación al mismo la limitación general de densidad que respecto de las zonas turísticas el POOT establece

c. La superficie neta de suelo lucrativo no podrá superar el 50% de la superficie bruta del sector

d. Deberá destinarse a ELP la franja costera y contemplarse el bulevar definido en el vigente PGOU

e. Su desarrollo quedará vinculado a la ejecución de un puerto deportivo en la



zona III definida en la ribera norte de la bahía de Portmany

e. El diseño de su red viaria seguirá las pautas de trazado del viario del entorno, integrándose y conectándose con el mismo.

h1. Sector 18. Sant Antoni. Piden se clasifique como suelo urbano.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT. En cuanto al cambio de clasificación solicitado, ya se ha hecho referencia en apartado anterior.

i1. Sector 23. Sant Antoni. Industrial no desclasificado pero sin PP. Señala no cumple ninguna condición de las señaladas para el industrial. Pide se desclasifique.

i. El sector no está desclasificado por las DOT por lo que forma parte de ADU. Las condiciones a que la alegación se refiere se circunscriben a los nuevos urbanizables. En todo caso se estima conveniente el imponer condiciones para aminorar el impacto de su desarrollo en los tejidos circundantes y así se ha efectuado en el Anejo 1 de la documentación elaborada para aprobación definitiva.

j1. Sector 28. Sant Antoni. Piden se mantenga como urbanizable.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

k1. Sector 29. Sant Antoni. Piden se clasifique como urbano o urbanizable.

i. El sector mantiene su clasificación como suelo urbanizable. En cuanto al cambio de clasificación solicitado, ya se ha hecho referencia en apartado anterior

l1. Sector Cala Llenya. Santa Eulària. No están de acuerdo con la normativa transitoria del anejo 5.3. Piden se respeten los aprovechamientos del PP.

m1. Sector s'Argamassa. Santa Eulària. Pide se clasifiquen sus terrenos como SU. Ahora están como urbanizable.

i. Las determinaciones establecidas para ambos sectores recogen estrictamente las señaladas por las NNSS provisionales por lo que carece de sentido su sustitución. En lo que a los cambios de clasificación se refiere, ya se ha hecho referencia en apartado anterior de éste informe

n1. Sector Sòl d'en Serrà. Santa Eulària. Desclasificado por el PTI cuenta con PP (1986) y PU. Piden se respeten los derechos.





ñ1. Sector “Calas del Sur”. Piden su mantenimiento con reducción de parámetros. Tienen PP y PU. Señalan no han ejecutado por causas ajenas.

i. Para ambos sectores se propone su desclasificación en virtud de lo señalado en el apartado 3.1.1 y concordantes de éste informe.

o1. Sector Puig de sa Vinya. Santa Eulària. Piden se mantenga urbanizable o subsidiariamente SRC-AT o SRC-SRG. El PP resultó denegado por la CIU.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT.

p1. Sector 6. Eivissa. Piden se incluya como ADU. Se modifique el BIC. Se excluya la zona de las determinaciones del POOT y de los criterios del PTI sobre el mismo.

q1. Sector 8. Eivissa. Pide ser suelo urbano. Desclasificado DOT

r1. Sector 10. Eivissa. Pide ser suelo urbano o urbanizable. Desclasificado DOT

s1. Sector 11. Eivissa. Pide ser suelo urbano. Desclasificado DOT

i. Resulta de aplicación a la totalidad de sectores relacionados lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que están desclasificados directamente por las DOT. En cuanto a los cambios de clasificación solicitados, ya se ha hecho referencia en apartado anterior de éste informe.

t1. Sector 32. Eivissa. Pide se recoja la clasificación como rústico de la Revisión del PGOU.

i. Respecto del cambio de clasificación solicitado, ya se ha hecho referencia apartado anterior de éste informe

u1. Sector 6.1 Es Pujols. Formentera. Piden se clasifiquen como ADU los terrenos del sector 6.1, no desclasificado por las DOT.

i. Efectivamente dicho sector mantiene su clasificación por lo que debe grafarse como ADU

v1. Sector de Ca Marí. Formentera. Señalan son suelo urbano. Piden se clasifique directamente por el PTI. Piden se modifiquen los apartados 3.2 y 3.4 de la Norma 28; la Norma 33; que en la Norma 37 se señale no computan como crecimiento. Se permitan en APT usos deportivos.

i. Resulta de aplicación al sector lo señalado en el apartado 3.1.1 de éste informe, por lo que está desclasificado directamente por las DOT. En cuanto al cambio de clasificación solicitado ya se ha hecho referencia en apartado anterior de éste informe.





ii. La redacción actual de la Norma 28 podría permitir la interpretación de que sólo pueden clasificarse como suelo urbano áreas de referencia de características homogéneas, circunstancia que en el caso de un núcleo completo puede no darse. Se propone por ello modificar parcialmente en la documentación para la aprobación definitiva la Norma 28 a fin de permitir el reconocimiento como urbano de núcleos completos y aclarando la forma de cálculo de consolidación. En relación con el mismo tema debería aclararse que la forma de cómputo de consolidación será la de la consideración de las parcelas ocupadas.

iii. En aplicación de las determinaciones del PTI, los suelos urbanos no computan como crecimiento y, en lo que a los usos en APT se refiere, vienen predeterminados por la matriz de usos de las DOT.

3.6 Respetto de la delimitación y regulación de las AAPI

3.6.1 En general:

- a. Deben delimitarse sólo los suelos urbanos y el resto pasar a ANEI
- b. Debería reestudiarse el fomento de uso residencial en los núcleos turísticos de es Amunts.
- c. El PTI debería contemplar como AAPI la zona de es Cubells.

i. Con carácter general, el criterio del plan respecto de los AAPI es el reconocimiento de los asentamientos consolidados por edificación o por servicios, bien mediante la asignación a ADU como suelo urbano, bien mediante su calificación como núcleo rural, aplicando en ambos casos idéntico porcentaje de consolidación, lo que viene a coincidir con lo solicitado.

El resto de terrenos calificados por la LEN como ARIP debe mantener tal calificación por determinación legal, que obliga asimismo a contemplar las posibilidades de crecimiento que estipula el artículo 5.3 de la LEN.

ii. El fomento del uso residencial en los núcleos turísticos es un criterio general definido en Memoria y no recogido en normativa, que obedece a conclusiones de un estudio específico sobre desarrollo de la zona, de cuya aplicación generalizada pueden efectivamente derivarse efectos contradictorios por lo que, dado que en todo caso puede plantearse a nivel pormenorizado por el planeamiento general, se estima puede eliminarse de entre los criterios citados en Memoria.

iii. La LEN sólo contempla la calificación de AAPI en la zona de es Amunts, no resultando posible por tanto calificar como tal la zona de es Cubells.

3.6.2 Respetto de ámbitos concretos:

- a. El PTI debería contemplar como AAPI el núcleo de "Isla Blanca" en Sant Joan.





i. Efectivamente, el PTI debe facultar al planeamiento general de Sant Joan para el reconocimiento como AAPI del núcleo consolidado en Isla Blanca y así se ha incorporado en la documentación para aprobación definitiva.

b. AAPI del Sector na Xamena. Sant Joan. La propiedad del Hotel "La Hacienda" señala que la delimitación del AAPI reduce la parcela del hotel, por lo que quedara fuera de ordenación. Pide se rectifique la delimitación. Propietarios de parcela incluida en SU en la delimitación de 1991 piden se mantenga en AAPI.

i. La delimitación que en la documentación gráfica se contiene, recoge la definida por la LEN sin perjuicio de que el planeamiento general ajuste dicha delimitación incluyendo los terrenos en que concurren las condiciones de consolidación que en las Normas 23 y 28 se determinan.

c. AAPI del Sector Benirràs. Sant Joan. Se solicita se elimine la posibilidad de construir en Benirràs. En sentido contrario, se debería eliminar el régimen transitorio para los terrenos de Benirràs (parcela de 2000/ vivienda 300). En cualquier caso debería revisarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente mayor del 40% y aclarar que la parcela mínima de 2000 m² no es vinculante para la adaptación al PTI.

i. La ordenación que para los terrenos de Benirràs el PTI establece obedece a criterio municipal basado en las características de urbanización de la zona que establece determinadas correcciones respecto de la ordenación vigente.

b. Dado lo señalado en otros apartados de éste informe, en la documentación para la aprobación definitiva se han sustituido las determinaciones en cuanto a ordenación en función de la pendiente de los terrenos por otras mas adecuadas, habiéndose introducido en la ordenación del sector, tal y como antes se ha señalado, una reducción en los parámetros de aprovechamiento.

d. AAPI del Sector Allà Dins. Sant Joan. Piden mantener como urbanizable al tener PU aprobado.

i. La previsión de desclasificación del sector obedece a la aplicación de los criterios que en apartado 22.6 de la Memoria y 3.1.1 de éste informe se señalan.

e. Punta Grossa, en es Amunts, no es AAPI es suelo urbano.

i. Según determina la LEN la totalidad de suelos urbanos existentes en la zona de es Amunts tiene la categoría de AAPI.

4 Respecto del Sistema de infraestructuras





4.0 General

a. Deberían definirse qué caminos son públicos a efectos de soterramiento de instalaciones y facultar que éstas puedan discurrir por dominio público viario.

i. La definición de los caminos públicos excede de la competencia del PTI correspondiendo en todo caso al catálogo municipal de caminos cuya incorporación al planeamiento determina el plan. La posibilidad de soterramiento de infraestructuras por dominio público viario ya viene contemplada por la legislación vigente en la materia.

b. Debería incluirse que cuando una instalación amplía potencia en más del 50% se considerará como nueva instalación y deberá ser soterrada.

i. Respecto del tema, atendiendo a criterios establecidos en base a las características generales que tal tipo de actuaciones suele tener, se ha estimado conveniente incluir dicha determinación sólo en caso en que la ampliación sea del 100%

c. En la Norma 67 debería imponerse la obligación de adoptar planes de iluminación eficiente, ahorro energético y sistemas de calificación energética.

i. No existe inconveniente alguno en incorporar a la Norma 69 tal determinación.

d. En el plano 2 no figuran la totalidad de infraestructuras existentes en el término de Sant Josep.

i. En el plano 2 sólo figuran grafadas con carácter informativo aquellas infraestructuras existentes que se han considerado más importantes desde el punto de vista territorial.

4.1 Infraestructura aeroportuaria

a. El PTI no puede asumir el PD del aeropuerto por resultar contrario a las DOT y suponer un consumo exagerado de territorio.

b. Debería incluirse la obligación de elaborar mapas de ruido a los planeamientos de Eivissa y Sant Josep en relación con la actividad aeroportuaria.

i. La asunción de las determinaciones del PD del aeropuerto viene legalmente obligada por lo señalado en el artículo 166 de la Ley 13/96, de 30 de diciembre, de medidas fiscales administrativas y de orden social, y en el RD 2591/98, de 4 de diciembre, que lo desarrolla, señalándose por el PTI los criterios que estima



de aplicación para la revisión del mismo que se ajustan a lo determinado por las DOT.

ii. En lo que respecta a la obligación de elaboración de mapas de ruido por los planeamientos de Eivissa y Sant Josep específicamente referidos a la zona del entorno del aeropuerto, ya viene exigida con carácter genérico por la Norma 67 del PTI, no existiendo inconveniente en introducir determinación específica en la Norma 50 del plan.

4.2 Infraestructura portuaria

4.2.1 Respecto del puerto de Eivissa:

a. No debe permitirse la ampliación del puerto de Eivissa sino tan sólo su reordenación interior. No debe permitirse nuevas infraestructuras al abrigo del dique de Botafoc.

b. Respecto del puerto de Eivissa se debería aclarar taxativamente la prohibición de instalaciones en Botafoc, determinar el incremento de la superficie de espejo de agua, prever la pata este de acceso viario y prever una zona de puerto seco en los límites entre Eivissa y Santa a Eulària des Riu.

c. En lo que al puerto de Eivissa se refiere se debería eliminar la prohibición de instalar superestructuras fijas de descarga ni implantarse zonas permanentes de almacenamiento en Botafoc; aclarar que no se pretende la eliminación de las instalaciones de navegación deportiva y dibujar el vial de conexión con la ronda (pata este).

i. Respecto de la ordenación del puerto de Eivissa, es criterio de los órganos responsables del plan el mantenimiento en lo básico de las determinaciones que en la Norma 48.1.1 se contienen, aclarando no se persigue la eliminación de las zonas destinadas a navegación deportiva y definiendo en la documentación gráfica trazado indicativo de la conexión este.

4.2.2 Respecto del puerto de Sant Antoni:

a. No deberían preverse ampliaciones del puerto de Sant Antoni.

b. No debería permitirse en el puerto de Sant Antoni la actividad comercial e industrial por crear muchos problemas en el tejido urbano.

c. El PTI debería plantear una doble alternativa para la conexión del puerto de Sant Antoni con la red básica insular. Ambas deberían ser subterráneas.

i. En lo que al puerto de Sant Antoni se refiere, es criterio de los órganos responsables del plan el mantenimiento en lo básico de las determinaciones que en la Norma 48.1.2 se contienen, incluyendo la necesidad de conexión con la red viaria insular mediante trazados soterrados.

4.2.3 Respecto del puerto de la Savina:

a. En Formentera debería poderse ampliar el puerto de la Savina. En sentido contrario, no debería permitirse la ampliación del puerto de la Savina. Debería





mejorarse la funcionalidad del puerto de la Savina pero sin ampliaciones exageradas.

b. En lo que al puerto de la Sabina se refiere debería recogerse la construcción de un nuevo dique.

i. En lo que al puerto de la Savina se refiere, es criterio de los órganos responsables del plan el mantenimiento de las determinaciones que en la Norma 48.1.3 se contienen, al definir ya de modo suficiente los criterios del plan al respecto.

4.2.4 Respecto de la segunda vía a Formentera:

a. Debería prohibirse el puerto de pasajeros en la Canal.

b. Por parte de Salinera Española se plantea el desacuerdo con el planteamiento de las instalaciones para la segunda vía a Formentera en el núcleo de la Canal, considerándose contradiría el PORN y supondría una irresponsabilidad introducir tal actividad dentro del Parque.

c. Se debería aclarar que las instalaciones para establecer la segunda vía a Formentera son sólo para situaciones de emergencia.

d. Se debería concretar mas la actuación referente a la segunda vía a Formentera acotando su tamaño. La zona prevista en es Pujols esta en SR y no en zona II: s'Abauredeta.

i. Respecto de la ordenación de la 2ª vía a Formentera es criterio de los órganos responsables del plan el mantenimiento de la actual redacción de la Norma 48.1.4, eliminando en la Canal y es Pujols las zonas de litoral II delimitadas y sustituyéndolas por referencia concreta en la Norma a la adecuación de las instalaciones existentes.

4.2.5 Otras cuestiones:

a. En Formentera debería preverse un refugio de pescadores en la zona de Migjorn con su correspondiente vial de acceso.

b. Se deberían permitir en los faros los usos relacionados con la hostelería que contempla el artículo 94.1 de la Ley 48/2003.

i. No existe inconveniente alguno en incluir la previsión de un refugio de pescadores en la zona de es Migjorn, resultando criterio de los órganos responsables del plan, por coherencia con dicha normativa sectorial, se permitan en los faros los usos relacionados con la hostelería que contempla el artículo 94.1 de la Ley 48/2003.

4.3 Infraestructura de Puertos Deportivos

4.3.1 En general:





a. Debería preverse la urgente redacción del PDS y no permitir hasta tanto ninguna actuación, indicándose como zonas prioritarias las cercanas a puertos existentes y las ya desarrolladas urbanísticamente.

b. La delimitación de zonas litorales debería efectuarse justificadamente en base a estudios y criterios técnicos. En contra de lo señalado en Memoria, las zonas definidas no están en aguas abrigadas. No deben permitirse instalaciones en emplazamientos incompatibles con el mantenimiento de los ecosistemas marinos. Deberían excluirse de zonas II y III las playas.

c. El PTI debería permitir como máximo 3 nuevos puertos deportivos y siempre en suelo urbano.

El PTI contiene una previsión exagerada de nuevos puertos deportivos: En la Badía de Portmany es excesivo prever 2 puertos deportivos, no resulta necesario un nuevo puerto en la costa de Santa Eulària, la reforma del puerto de Eivissa haría innecesaria la ampliación prevista en Es Viver y se deberían recortar las zonas definidas en Cala Tarida pero incluyendo la instalación de Cala Corral.

d. Debería eliminarse la posibilidad excepcional de puertos en zona II y acotar lo que se entiende por varaderos.

d. No deben permitirse nuevos puertos siguiendo la tipología de los actuales.

i. En relación con todo lo señalado es criterio de los órganos responsables del plan se mantenga la regulación general que en la Norma 49 se establece, debiéndose en cualquier caso eliminar la posibilidad de tales instalaciones en zonas de playa y habiéndose modificado la delimitación de zonas en función de lo señalado por la CBMA en relación con la aplicación de la Directiva Hábitats.

4.3.2 Respecto de emplazamientos concretos:

a. La zona litoral II en el área de es Viver debería ser zona III a fin de permitir la instalación de un puerto deportivo.

b. No deben permitirse puertos deportivos en la zona de Cala Molí-Cala Tarida ni en Porroig.

c. Debería incluirse como zona III Cala Corral y la zona de la Sal Rossa.

d. No debería permitirse el puerto de Punta Pinet por su afección a la playa. La delimitación de zona III en la ribera N de Sant Antoni debería recortarse para no afectar al caló des Moro

e. Se solicita se amplíe el tramo de litoral calificado como zona III en la ribera sur de Portmany para posibilitar tales instalaciones en Punta Xinxó y Punta Pinet

f. Debería calificarse como zona III todo el frente marítimo de Santa Eulària hasta la Caleta

g. La zona definida en Formentera afecta a la playa de es Pujols.

h. La zona de es Pujols debería desplazarse hacia sa Roqueta para no afectar la playa



i. El PTI faculta un paseo marítimo hasta Cala Gració que no debería sobrepasar el final de la calle Vara de Rey. Debería preverse la construcción de un paseo marítimo en Cala de Bou

i. En relación con lo solicitado y por ajustarse a los objetivos estratégicos del plan respecto de la implantación de tal tipo de instalaciones, es criterio de los órganos responsables del plan se modifique el plano 2 incluyendo:

a. La ampliación de la zona III en la bahía de Sant Antoni hasta la zona de Punta Pinet a fin de ampliar las posibilidades de ubicación en dicha bahía.

b. La contemplación en la antigua zona II de la costa oeste de Sant Josep, eliminada en virtud de lo señalado por la CBMA, del tramo de zona II correspondiente a la instalación de Cala Corral

c. La rectificación pasando de zona II a zona III del tramo de es Viver, por considerarse que la posibilidad de facultar una instalación en dicho tramo, contribuirá a la recualificación de la zona.

d. La rectificación a zona III del tramo de la costa este de Santa Eulària entre el puerto actual y sa Caleta, al considerar que la complementación del puerto actual constituirá un elemento dinamizador y recualificador de la zona.

ii. En lo que respecta a la isla de Formentera, la totalidad del litoral correspondiente a la zona de es Pujols se incluye en zona de LIC marino, por lo que no resulta posible la previsión de zona alguna.

iii. Por último, el PTI no prevé paseo marítimo alguno, al corresponder tal previsión a la ordenación pormenorizada que el planeamiento general o el específico establezca.

4.4 Sistema viario

4.4.1 En general:

a. El PTI debería incluir referencia al futuro PDS de carreteras. Debería preverse la redacción del PDS definiendo el modelo de red viaria y rechazando los proyectos actuales de macrovías.

b. Deberían definirse las actuaciones viarias bajo criterios de máxima integración en el entorno

c. Deberían definirse criterios destinados a evitar los desdoblamientos, incluir referencia a la potenciación de trazados alternativos y relacionarlos con los PMT de las AIM.

d. El PTI debería especificar las condiciones técnicas, prohibir vías de alta velocidad, limitar las actuaciones previstas, prohibir que la autovía al aeropuerto pase por el PN de ses Salines y reducir el ancho de la carretera a Sant Antoni, eliminando el túnel y la variante de can Tomàs

e. Debería contemplarse el anillo Eivissa-Sant Josep-Sant Antoni-Santa Eulària completando las relaciones transversales a fin de romper la radialidad.

f. Se debería modificar la Ley de Carreteras para posibilitar el paso de infraestructuras en las zonas de dominio público.





- g. Se debería determinar una inclinación máxima de taludes de modo que permitan crezca el arbolado.
- h. Los trazados en desuso deberían poder ser habilitados para áreas de descanso.

i. En lo que respecta a aspectos generales, es criterio de los órganos responsables del plan el mantenimiento de la regulación general que se contiene en la Norma 51 del PT, estimándose lo señalado suficiente de cara a la futura formulación del correspondiente PDS, en el que podrán tenerse en cuenta los aspectos reseñados.

ii. No existe inconveniente alguno en incluir disposición relativa a la inclinación de taludes y a la utilización como áreas de descanso de trazados en desuso.

4.4.2 Respecto de actuaciones concretas:

- a. Se debería incluir la previsión de la tercera pata en el puerto de Eivissa así como la del vial de circunvalación de es Pujols.
- b. Se solicita que el trazado viario grafiado en el plano 2 del PTI respecto del desvío de la carretera del Aeropuerto a Sant Josep se efectúe de otra manera ya que no salva la totalidad de dificultades planteadas.
- c. El PTI debería contemplar la conexión N S en Cala Vedella sin pasar por la playa.
- d. Debería grafiarse determinado tramo de conexión en la Bahía sur de Sant Antoni.
- e. La incorporación del sector 14 obliga a planificar los accesos a Sant Antoni al faltar sección a la ronda N entre Sa Talaia y el núcleo por lo que debería preverse un trazado entre la ronda del cementerio y la del instituto.
- f. Se alega contra el trazado y magnitud del viario previsto en el término municipal de Santa Eulària, señalándose que el viario debería adecuarse a la escala de la isla.
- g. El PTI debería determinar el vial de acceso al vertedero en Santa Eulària como prioritario
- h. En Formentera deberían preverse zonas de aparcamiento en todos los núcleos y prever la peatonalización del casco de es Pujols una vez realizada la ronda.
- i. En Formentera deberían preverse rotondas en la Savina, Sant Francesc Xavier, Sant Ferran de ses Roques, es Pujols y es Ca Marí.
- j. En Formentera debería adecuarse el tráfico a las características del viario y no al revés.
- k. Se señala no se está de acuerdo con el trazado grafiado en el plano 2 para los viales de ronda de Sant Ferran. Específicamente se solicita se elimine la pata este.
- l. Lo señalado para la carretera la Savina-la Mola debería determinarse asimismo para las carreteras Sant Francesc-es Cap; la Savina-es Pujols-Sant Ferran y la carretera de Punta Prima.



i. Con carácter previo hay que señalar, y así se aclarará en la documentación elaborada para la aprobación definitiva, que los esquemas de trazados que en el plano 2 se contienen, dada la escala a que se definen, no vienen a concretar el trazado viario definitivo sino que tan sólo quieren indicar la existencia de un problema que deberá ser resuelto con carácter pormenorizado por los planes y proyectos específicos. En el mismo sentido, sus características gráficas no responden a criterios de dimensionamiento sino a los de facilitar la legibilidad de los planos.

ii. Respecto de los trazados viarios solicitados es criterio de los órganos responsables del plan se modifique el plano 2 incluyendo:

a. Tramo de carretera en la bahía sur de Sant Antoni.

b. La conexión N S en Cala Vedella.

c. Conexión este del puerto de Eivissa.

d. Modificación del trazado indicativo de la variante de Jesús.

iii. Es criterio asimismo de dichos órganos se modifique la Norma 51:

a. Incluyendo los trazados anteriores.

a. Señalando el carácter prioritario del vial de acceso al vertedero de Santa Eulària.

b. Señalando para las carreteras Sant Francesc-es Cap; la Savina-es Pujols-Sant Ferran y carretera de Punta Prima lo señalado en la Norma 51.4.1 respecto de la carretera la Savina la Mola.

iv. La previsión de zonas de aparcamiento anejos a las rondas de los núcleos de Formentera ya viene contemplada en la Norma 51 del plan, excediendo del ámbito de competencias del PTI la previsión de la posible peatonalización del casco de es Pujols una vez realizada la ronda.

v. En lo que específicamente se refiere a:

a. La previsión para los accesos a Sant Antoni de un trazado entre la ronda del cementerio y la del instituto, se estima tal previsión es propia del planeamiento general y no del PTI.

b. La previsión de rotondas en la Savina, Sant Francesc, Sant Ferran, es Pujols y es Ca Marí, el que tal determinación se incluya con carácter general en la Norma 51.

c. La eliminación de la pata este de la ronda de Sant Ferran, el que la misma se elimine de los trazados indicativos señalados en el plano 2.

4.5 Infraestructura de energía

4.5.1 En general:

a. La totalidad de líneas deberían ser soterradas. Por parte de GESA se solicita se establezca claramente el régimen de soterramiento aplicable a las líneas de transporte de energía eléctrica, de acuerdo con las determinaciones del PDS Energético de Baleares. El PTI debería clarificar que en lo que al soterramiento de líneas se refiere se ha de estar a lo que señala el PDS.



- b. Debería abordarse el tema de los condicionantes a establecer para la electrificación rural mediante propuesta elaborada conjuntamente por los colegios profesionales, la DG de Industria y la compañía suministradora.
- c. No se estiman adecuadas las previsiones del PTI respecto de las casetas de acometidas en suelo rústico, señalándose se trata de unas instalaciones estandarizadas de acuerdo con los diversos reglamentos aplicables por lo que sería mejor determinar la necesidad de obras exteriores de enmascaramiento, de acuerdo con la tipología tradicional, pero sin prohibirlas.
- d. Deberían aclararse las condiciones para la instalación de depósitos de GLP en viviendas, señalando si es necesaria la declaración de IG y si pueden ser aéreos o deben ser enterrados
- e. En Formentera la totalidad de líneas deberían ser soterradas.

i. El criterio general del PTI es el de soterramiento de líneas excepto en los casos en que el PDS permite su instalación aérea.

ii. En lo que a las casetas de acometidas en el medio rural se refiere es criterio de los órganos responsables del plan el que se elimine la prohibición respecto de las casetas de acometidas prefabricadas en suelo rústico que en la Norma 19 se contenía, sustituyéndola por la obligación de obras exteriores de enmascaramiento, de acuerdo con la tipología tradicional, hasta tanto no resulte definida una tipología tipo por acuerdo conjunto de GESA, Colegios profesionales y la DGI.

iii. En lo que a las instalaciones de GLP se refiere deberán ajustarse a las condiciones generales de integración que el PTI define así como a los requisitos que la ordenación sectorial establezca.

4.5.2 Respecto de actuaciones concretas:

- a. El PTI debería señalar el emplazamiento concreto de la nueva central de GESA y de las instalaciones de CLH así como fijar plazos para el traslado.
- b. Por parte de CLH se solicita se eliminen del PTI las referencias a la previsión del oleoducto hasta el aeropuerto así como al inicio de estudios para el traslado de las instalaciones de CLH en Eivissa. Van a hacer una gran inversión en la construcción del oleoducto hasta Botafoc. Tal previsión está basada en el mantenimiento de las ubicaciones actuales por lo que cualquier modificación supondría derrochar dicha inversión.
- c. Se señala se quiere poner en determinada finca un parque eólico y que tal hecho se contemple en el PTI.
- d. Se señala que líneas de AT que recogen previsiones de la modificación del PDS energético pasan por encima de su propiedad y no está de acuerdo.
- e. El PTI debería contemplar la creación del Parque Energías Renovables en Santa Eulària.
- f. Se debería incluir la prolongación del suministro eléctrico a las zonas de Formentera en que no exista, priorizando la de es Cap de Barbaria.



- i. El PTI tan sólo establece, y así se aclarará en la Norma 53, la conveniencia de inicio de los estudios de viabilidad relativos a la relocalización de la central de GESA y de las instalaciones de CLH, por lo que difícilmente puede señalar ya el futuro emplazamiento de los mismos.*
- ii. Es criterio de los órganos responsables del plan respecto de las determinaciones de la Norma 53 y además de lo anterior:*
 - a. Mantener la regulación actual respecto del traslado de las instalaciones de CLH.*
 - b. Incluir:*
 - a. La prolongación del suministro eléctrico a las zonas de la isla de Formentera en que no exista, priorizando la zona de es Cap de Barbaria.*
 - b. La creación del Parque Energías Renovables en Santa Eulària.*
 - c. Que cuando una instalación amplíe potencia en más del 100% se considerará como nueva instalación y deberá ser soterrada.*
 - iii. La instalación de parques eólicos vendría contemplada en el apartado Otras Infraestructuras por lo que su implantación estaría condicionada a la valoración de su impacto territorial.*
 - iv. Los esquemas de trazados que en la documentación gráfica del plan se grafían, recogen con carácter indicativo los señalados por la modificación del PDS energético y se han grafiado en orden a la legibilidad del plano, sin perjuicio de su posterior pormenorización por los proyectos específicos.*

4.6 Infraestructura de telecomunicaciones

- a. El PTI debería recuperar el PE de telefonía móvil elaborado por el CIEF e impulsar la concentración de antenas.*
 - b. Debería incluirse la necesidad de dotar de acceso a banda ancha a todo el territorio pitiuso.*
 - c. Se debería prever la conexión por fibra óptica de la isla de Formentera y la red de distribución a los núcleos.*
 - d. El PTI debería contemplar la formulación de un Plan de implantación de nuevas tecnologías y la creación de un portal de Internet.*
 - e. Debería incluirse que para otorgar licencias para adecuación de caminos se debería exigir la inclusión de previsiones sobre canalizaciones.*
-
- i. En virtud de la vigente distribución de competencias, la normativa que regirá hasta la aprobación del correspondiente PDS es la de la NTC que en la Norma 54 se señala.*
 - ii. Es criterio de los órganos responsables del plan que, por resultar acordes con los objetivos estratégicos que el PTI se plantea, se incluya en la Norma 54:*
 - a. La necesidad de dotar de acceso a banda ancha a todo el territorio pitiuso.*
 - b. La formulación de un Plan de implantación de nuevas tecnologías.*
 - c. Que las licencias para adecuación de caminos incluyan la previsión de canalizaciones.*



d. La conexión por fibra óptica de la isla de Formentera y la red de distribución a los núcleos de dicha isla.

4.7 Abastecimiento y saneamiento

- a. El PTI debería incluir referencia a la mejora de las redes de distribución.
- b. El PTI debería graficar el emplazamiento de la EDAR de Vila .
- c. El PTI debería contemplar las actuaciones para dotación de abastecimiento y saneamiento a los núcleos urbanos de Formentera, dando prioridad a el Pilar de la Mola.

i. La mejora de las redes de distribución ya viene contemplada en el apartado 1.3.p de la Norma 55, siendo criterio de los órganos responsables del plan:

a. Se grafíe el emplazamiento de la EDAR de Vila en los terrenos que, según los diferentes informes elaborados por el IBASAN, reúnen las condiciones mas adecuadas para ello.

b. Se contemplen las actuaciones para dotación de abastecimiento y saneamiento a los núcleos urbanos de la isla de Formentera, dando prioridad a las actuaciones relativas a el Pilar de la Mola.

4.8 Infraestructura del Transporte

- a. El PTI debería incluir referencia al Plan de movilidad o al PDS de Transportes.
- b. Debería incluirse referencia a la potenciación del transporte público frente al privado. El PTI debería fomentar el transporte público y contener referencia al servicio de taxi.
- c. Debería eliminarse las referencias a la posible implantación de transporte ferroviario.
- d. El PTI debería incluir entre las propuestas sobre transporte la creación de una línea de tranvía circular.
- e. No se está de acuerdo con el emplazamiento de la estación de autobuses en Sant Antoni
- f. Debería aclararse el tema del emplazamiento de las estaciones de autobuses de Eivissa y Santa Eulària.

i. Las determinaciones que en la Norma 52 se contienen son coincidentes con las del PDS inicialmente aprobado, en que se contemplan la totalidad de modalidades a que las alegaciones se refieren.

ii. La modalidad de transporte ferroviario o tranvía en las islas de Eivissa y Formentera está descartada por el PDS inicialmente aprobado, por lo que efectivamente deben eliminarse de la Norma 52.

iii. Debe efectivamente corregirse error en la Norma 52 por cuanto el único emplazamiento que el PTI prevé pormenorizadamente es el de la estación de autobuses de Sant Antoni.





4.9 cámpings

- a. El PTI debería prohibir los nuevos cámpings
- b. Se solicita se refleje en el PTI la previsión del cámping de es Codolar.
- c. Por parte de los promotores del cámping de ca Marí se solicita se reconozca tal instalación o se de una solución alternativa que otorgue aprovechamientos.

i. En relación con el tema de los cámpings, es criterio de los órganos responsables del plan se incluya en normativa la prohibición de la instalación de nuevos cámpings en el suelo rústico de ambas islas, por considerarse dicha oferta incompatible con los objetivos generales que sobre la reconversión de la actividad turística el PTI se plantea.

5 Respeto del Sistema de equipamientos

5.0 General

- a. El PTI debería contener justificación de los equipamientos propuestos dadas las inversiones que suponen.
- b. Se debería incluir en el PTI previsión respecto de un futuro Centre de Congressos.
- c. El PTI debería prever el emplazamiento del nuevo cementerio de Sant Antoni.
- d. El PTI debería prever mayores dotaciones de infraestructuras y equipamientos en la zona de Cala de Bou.
- e. En la Norma 58 se debería incluir mención especial a la capitalidad de Eivissa.

i. Con carácter general el PTI contempla las actuaciones definidas a medio y largo plazo por los programas de actuación de las distintas administraciones con competencia en la materia, programas en que se incluyen las justificaciones a que la alegación se refiere.

ii. En lo que respecta a:

- a. El futuro centro de congresos, ya se prevé su ubicación en Santa Eulària.*
- b. El nuevo cementerio de Sant Antoni, no constituye equipamiento de carácter supramunicipal de los que el PTI ha de contemplar.*
- c. Las mayores dotaciones en Cala de Bou ya vienen contempladas en los programas específicos, no siendo criterio de los órganos responsables del plan, como antes se ha señalado y por exceder del ámbito de competencias del plan, la inclusión de referencia a la capitalidad de Vila.*

5.1 Equipamiento Educativo





- a. Las previsiones respecto del equipamiento educativo son insuficientes por lo que deberían incrementarse reservándose los terrenos desde el PTI.
- b. Deberían preverse mas equipamientos de educación primaria y secundaria de los previstos en el período 2004-2011 en el término de Eivissa.
- c. Se deberían contemplar: las Escuela de Idiomas de Eivissa y Formentera, los nuevos edificios CEPA de Eivissa y Formentera y el nuevo conservatorio de Formentera.
- d. Se debería prever la instalación de nuevas "escoletes" en todos los núcleos. Debe preverse una "escoleta" en Cala de Bou.
- e. Debería reflejarse el equipamiento escolar de sa Serra en Sant Antoni.
- f. El IES de Sant Llorenç de Balàfia ya está en funcionamiento desde hace más de un año

i. Las previsiones que el PTI contempla son las definidas a medio y largo plazo por la administración competente en la materia, no existiendo existe inconveniente en introducir referencia a los que resulten de la modificación o revisión de dicha previsiones.

ii. En lo que respecta a actuaciones específicas:

c. Se deberían contemplar: las Escuela de Idiomas de Eivissa y Formentera, los nuevos edificios CEPA de Eivissa y Formentera y el nuevo conservatorio de Formentera.

d. Se debería prever la instalación de nuevas "escoletes" en todos los núcleos. Debe preverse una "escoleta" en Cala de Bou.

e. Debería reflejarse el equipamiento escolar de sa Serra en Sant Antoni.

iii. Efectivamente debe eliminarse el IES de Sant Llorenç de la relación de nuevos centros.

5.2 Equipamiento Sanitario

- a. Debería mejorarse la dotación de equipamiento sociosanitario.
- b. Se deberían incluir en el PTI previsiones para mejorar el equipamiento para disminuidos psíquicos.
- c. Deberían preverse mayores equipamientos sanitarios y sociosanitarios en Eivissa.
- d. Debe crearse una nueva zona de salud en Sant Josep, prever un nuevo centro de salud y mejorar el de Cala de Bou.
- e. Debería reflejarse el equipamiento sociosanitario de sa Serra en Sant Antoni.
- f. Debería preverse un nuevo centro de salud en la zona de Jesús-Puig d'en Valls. El PTI debería contemplar el centro social para la tercera edad de Santa Eulària.
- g. En Formentera debe preverse una residencia asistida para gente mayor.
- h. Se solicita se declare de interés territorial la implantación de un equipamiento sociosanitario privado en la finca Cas Doctor Martí de Santa Eulària modificando normativa y planos.





i. Se solicita que la totalidad de la calle Doctor Fleming en Sant Antoni sea declarada zona de actividades sociosanitarias.

i. Las previsiones que el PTI contempla son las definidas a medio y largo plazo por la administración competente en la materia, no existiendo existe inconveniente en introducir referencia a los que resulten de la modificación o revisión de dicha previsiones.

ii. Es criterio de los órganos responsables del plan el que se modifiquen las normas 60 y 62 y el plano 2:

a. Declarando de interés territorial, por considerarse una oferta complementaria de la pública cuyo fomento se considera necesario, la implantación de un equipamiento sociosanitario privado en la finca Cas Doctor Martí de Santa Eulària.

b. Previendo el Centro social de la tercera edad de Santa Eulària.

iii. En lo que respecta a otras actuaciones específicas:

b. Se deberían incluir en el PTI previsiones para mejorar el equipamiento para disminuidos psíquicos.

c. Debe crearse una nueva zona de salud en Sant Josep, prever un nuevo centro de salud y mejorar el de Cala de Bou.

e. Debería reflejarse el equipamiento sociosanitario de sa Serra en Sant Antoni.

f. Debería preverse un nuevo centro de salud en la zona de Jesús-Puig d'en Valls.

g. En Formentera debe preverse una residencia asistida para gente mayor.

iv. Excede de las competencias del plan por pertenecer a la ordenación pormenorizada el que la totalidad de la calle Doctor Fleming en Sant Antoni sea declarada zona de actividades sociosanitarias.

5.3 Equipamiento Comercial

a. El PTI debería contemplar la creación de ayudas para la rotulación en catalán.

b. Se debería incluir en la Norma 61 la creación de una Cooperativa Agraria en la isla de Formentera y prever la instalación de un molino de aceite.

i. La creación de ayudas para la rotulación en catalán excede del ámbito de competencias del PTI

ii. Es criterio de los órganos rectores del plan se incluya en la Norma 61 la creación de una Cooperativa Agraria en la isla de Formentera y se prevea la instalación de un molino de aceite.

5.4 Equipamiento Cultural

a. Debería contemplarse el nuevo centro cultural del Centre de les Arts.

b. Debería contenerse referencia a la red de bibliotecas del CIEF y corregir el emplazamiento de la Residencia refiriéndose a Cas Serres.





- c. Debe preverse un centro cultural en la zona de Cala de Bou.
- d. Se debería incluir referencia al palacio de congresos, auditorio y centro cultural de Santa Eulària
- e. El PTI debería contemplar el Museu d'Art Contemporani d'Eivissa i Formentera y el centro de interpretación de la Cúria.
- f. Se debería modificar la Norma 65 en cuanto a los futuros usos de la antigua Comandancia Militar.

i. La parcela en que estaba prevista la ubicación del Centre de les Arts se destinará a otros usos en virtud de convenio firmado entre el Consell y el Ayuntamiento de Eivissa, no previéndose la instalación de la biblioteca central en cas Serres sino en la antigua Comandancia Militar, por lo que debe modificarse la Norma 65 en tal sentido.

ii. Es criterio de los órganos responsables del plan se incluyan en la Norma 65:

- a. El palacio de congresos, auditorio y centro cultural de Santa Eulària.*
- b. El Museu d'Art Contemporani d'Eivissa i Formentera y el centro de interpretación de la Cúria.*
- c. La previsión de centros culturales en los núcleos en que exista déficit, entre ellos el de Cala de Bou.*

5.5 Equipamiento Deportivo.

- a. Debería preverse un plan de actuación de equipamiento deportivo.
- b. Se deberían definir mejor los circuitos de cicloturismo.
- c. Debería preverse un nuevo polideportivo en zona de influencia Eivissa-Jesús.
- d. En Formentera debe preverse una pista de atletismo, no una minipista y la creación de zonas deportivas en todos los núcleos.
- e. En Sant Antoni aparece grafiado el campo de fútbol de Sant Rafel cuando ha desaparecido hace más de 3 años.
- f. Debería contemplarse la cubrición de la pista atletismo de Santa Eulària.

i. El plan de actuaciones en equipamiento deportivo está ya contemplado en el Programa 15 del PT.I

ii. En cuanto a los circuitos de cicloturismo, el plan incorpora como propia la Red de ciclo rutas definida por el CIEF y los Ayuntamientos de ambas islas.

iii. En lo que se refiere a actuaciones específicas:

- a. Se contemplará en la Norma 63 la cubrición de la pista atletismo de Santa Eulària.*
- c. Debería preverse un nuevo polideportivo en la zona de influencia Eivissa-Jesús.*
- d. En Formentera debe preverse una pista de atletismo, no una minipista y la creación de zonas deportivas en todos los núcleos.*





iv. El campo de fútbol de Sant Rafel aparece grafiado como suelo urbano por estar así clasificado por el planeamiento vigente y en virtud de criterio general del plan.

5.6 Equipamiento Juvenil

a. Debería incluirse referencia a la creación de una red de centro juveniles y red de albergues

b. Debería preverse un centro juvenil en Cala de Bou

i. Es criterio de los órganos responsables del plan se incluya en la Norma 66 la creación de una red de albergues y centros juveniles.

6 Respecto de la actividad turística

6.0 General:

6.0.1 Respecto a los criterios:

a. El PTI debería plantear la reconversión del sector turístico, creando un foro de ideas y soluciones y vinculando el desarrollo urbanístico a la creación de oferta turística.

b. Debería contenerse referencia a la necesaria redacción de un Plan estratégico y a la implantación de sistemas de calidad.

c. Se debería promover la homogeneización de la imagen corporativa y de los carteles a nivel insular y de cada zona turística.

d. Se deberían señalar medidas para evitar la polución estética, sonora y lumínica.

e. El PTI no debería permitir nuevos crecimientos de plazas turísticas ni ampliación del ámbito de las zonas turísticas.

i. La creación de foros o la formulación de planes estratégicos respecto de la actividad turística, o bien excede del ámbito de competencias del PTI o ya se han planteado por las administraciones competentes en la materia, no existiendo por el contrario inconveniente en incluir entre los criterios para la formulación del POOT:

a. El que sus determinaciones se incardinan en el proceso general de reconversión del sector turístico, vinculando el desarrollo urbanístico al desarrollo de dicha reconversión.

b. La referencia a la necesaria implantación de sistemas de calidad.

c. La homogeneización de la imagen corporativa y de los carteles a nivel insular y de cada zona turística.

d. La inclusión de medidas para evitar la polución estética, sonora y lumínica.

ii. Excepto para las operaciones que el POOT define, el PTI no permite la ampliación de las zonas turísticas. El crecimiento de plazas turísticas convencionales no resulta posible mas que en los casos en que, en relación



con operaciones de reconversión y esponjamiento, la legislación vigente lo permite. La consolidación de oferta de alojamiento alternativa a la convencional es una línea de actuación que el PTI quiere fomentar.

6.0.2 En cuanto a la normativa:

a. La posibilidad de permitir los cambios de uso turístico a residencial puede afectar a las zonas turísticas, por lo que se deberían definir zonas en las que no pueda hacerse o bien permitir que las defina el planeamiento municipal.

b. Debería limitarse la posibilidad de reconversión a uso residencial de los establecimientos obsoletos y contemplarse como última opción.

c. Se debería reestudiar el tamaño mínimo de 180 m²/viv en reconversión; vincularla a la cesión de plazas al banco de plazas y, en todo caso, señalar qué pasa con las plazas dadas de baja.

e. Debería reconsiderarse la regulación transitoria que el PTI establece para los hoteles de ciudad. El PTI debería establecer claramente que las zonas de hoteles de ciudad están dentro de zona turística.

d. Se debería recoger de forma clara en la Norma 42 la imposibilidad de creación de nuevas plazas turísticas que no correspondan a oferta de alta calidad en Sant Joan, incluyendo la posible en Benirràs. En sentido contrario, debería eliminarse la posibilidad de establecer en Benirràs oferta de alta calidad.

i. Efectivamente, hasta tanto no resulte efectivamente regulada por los correspondientes instrumentos de planeamiento general, se estima conveniente para evitar efectos negativos en la actividad turística, la introducción de ciertas salvaguardas respecto:

a. La definición de zonas en que resulta factible la autorización de hoteles de ciudad

b. Las actuaciones de reconversión a uso residencial

por lo que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se ha incluido la necesidad de informe previo de la CIOTUPHA en relación con la autorización de ambas actuaciones.

ii. En lo que al tamaño mínimo de vivienda en operaciones de reconversión se refiere, se estima también oportuno, por razones de coherencia normativa, homogeneizarlo con el de 90 m² previsto en la legislación turística, que regirá hasta la adaptación municipal correspondiente. La Ley general turística –rango legal- ya regula qué pasa con las autorizaciones turísticas dadas de baja definitiva y no utilizadas por los titulares ex artículo 54 Ley 2/1999.

iii. En la documentación elaborada para aprobación definitiva se ha aclarado lo solicitado por el Ayuntamiento de Sant Joan en lo que a la imposibilidad de creación de nuevas plazas turísticas en el municipio se refiere, con excepción de la que corresponda a oferta de alta calidad.

6.1 POOT





6.1.1 En general:

- a. Deberían coordinarse las determinaciones del POOT y PTI.
- b. Debería definirse mejor el ámbito de las zonas POOT.
- c. No debería imposibilitarse el crecimiento de zona POOT actual.
- d. Se debería establecer que las zonas POOT incluirán el suelo urbano y urbanizable que definan las adaptaciones al PTI.
- e. Se deberían incluir en las zonas POOT los suelos urbanizables sin PP que el PTI mantiene.

i. El POOT debe ser objeto de Revisión señalándose tan sólo por el PTI los criterios que estima oportunos al respecto e introduciendo las modificaciones directas que regirán hasta dicha Revisión.

ii. Efectivamente existe cierta confusión en cuanto a la delimitación que de las zonas POOT se contiene en la documentación gráfica del plan por lo que se ha optado por definir las mismas exclusivamente en el plano 2.

iii. El mantenimiento del ámbito de las zonas POOT excepto para operaciones de esponjamiento o reconversión es criterio señalado por los órganos responsables del plan que se ajusta a los criterios de dicho PDS.

iv. Las zonas POOT incluirán efectivamente el suelo urbano que las adaptaciones definan así como los urbanizables sin PP que el PTI mantiene, pero salvo para las operaciones a que antes se ha hecho referencia, no podrán ampliarse con nuevos urbanizables para uso residencial, turístico o mixto.

6.1.2 En cuanto a las determinaciones de ordenación:

a. Se deberían revisar los criterios de la Norma 33 para zonas POOT a fin de contemplar las zonas no ordenadas mediante unifamiliar excluyendo en todo caso las UA de Eivissa. No debería determinarse en los sectores con PP aprobado y en zona POOT el uso unifamiliar como mayoritario.

b. Deberían revisarse las determinaciones de ordenación contenidas en la Norma 33, revisando las limitaciones relativas a pendientes máximas y aclarando la determinación sobre que el uso mayoritariamente permitido será el unifamiliar.

g. Se debería clarificar el régimen norma 78 en las adaptaciones municipales.

h. Existe contradicción entre el apartado 27.2.1.2 de memoria y la Norma 78. La Norma 78 debería diferir sus determinaciones a un estudio pormenorizado zona por zona.

c. No se está de acuerdo con la exigencia de la ratio de 60 m²/plaza turística dentro del núcleo de es Pujols.

i. Con carácter general parece conveniente agrupar en una única Norma la regulación relacionada con las zonas POOT, por lo que en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se ha trasladado toda la regulación relativa a dichas zonas a la Norma 78.

ii. Efectivamente, las normas referidas a la ordenación de suelos urbanos y urbanizables no puede establecerse con carácter tan genérico y sin tener en





cuenta las características reales de los tejidos, por lo que debe remitirse a las determinaciones de la Revisión del POOT, estableciendo tan sólo unos criterios genéricos para la misma y señalando la necesaria aplicación de los criterios generales que para la ordenación de los tejidos el PTI establece.

iii. En lo que respecta a la exigencia de ratio en el núcleo de es Pujols, de estimarlo así oportuno, las NNSS de Formentera podrán delimitar en dicho término las zonas que considera aptas para hoteles de ciudad incluyendo los núcleos o partes de ellos que consideren oportunos, resultando hasta entonces de aplicación la regulación que en la Norma 78 del PTI se contiene.

6.1.3 En cuanto a la limitación de tamaño de vivienda:

a. La lucha contra la oferta ilegal no puede basarse en la definición de un tamaño mínimo de vivienda considerándose excesivos los 120 m² fijados.

b. Se debería eliminar la exigencia de tamaño mínimo de vivienda 120 m² en zonas POOT

c. Debería revisarse la limitación de 120 m² adaptándola a las características de las tipologías preexistentes.

d. En Formentera en las zonas POOT se deben poder hacer viviendas del tamaño actualmente exigido.

e. No está de acuerdo en que en el caso de viviendas unifamiliares ubicadas en zona POOT tengan que tener una superficie mínima de 120 m² construidos.

i. Es criterio señalado por los órganos responsables del plan, por las razones de coherencia normativa a que en apartado anterior se ha hecho referencia, el homogeneizar el tamaño mínimo de vivienda a los 90 m² previsto en la legislación turística, especificando se incluirán para el cómputo las partes comunes.

6.1.4 En cuanto a la delimitación de zonas concretas:

a. En Sant Josep debería reducirse el ámbito de la zona POOT sólo a las zonas hoteleras y excluir los suelos al exterior de la vía de ronda en Platja den Bossa y en la costa sur de Sant Antoni.

b. La zona POOT definida en la Cala de Sant Vicent es excesiva.

c. Se solicita se amplíe la zona POOT definida en el núcleo de Portinatx.

i. La delimitación de zonas POOT que el PTI contiene recoge, excepto en el caso de los núcleos de es Amunts, la definida por el POOT vigente con las actualizaciones derivadas de las desclasificaciones operadas por la LEN y las DOT y que podrán, en su caso, ser modificadas por la Revisión de dicho PDS.

ii. En lo que a la delimitación de las zonas POOT de es Amunts se refiere, intentan armonizar las posibilidades de futuro desarrollo con el criterio general de protección de la zona, habiéndose efectuado en la documentación de la aprobación definitiva, tal y como antes se ha señalado, una modificación puntual de la definida en el núcleo de Portinatx.



6.2 Uso turístico en suelo rústico

6.2.1 En general:

a. Debería aclararse y unificarse la regulación de los establecimientos turísticos en SR.

b. En contra de lo señalado en el punto 21.10.5 de la Memoria no se regula sino que se remite al planeamiento las condiciones para regulación de los alojamientos turísticos.

c. En Formentera debería permitirse el agroturismo pero no el hotel rural.

i. Parece efectivamente conveniente la unificación de la regulación de los establecimientos turísticos en suelo rústico y así se efectúa en la documentación elaborada para aprobación definitiva en la norma 11.

ii. En lo que a la prohibición del hotel rural en Formentera se refiere, ya se ha hecho referencia con anterioridad.

6.2.2 En cuanto a la superficie de parcela:

a. Se debería mantener la parcela mínima de 50.000 m² para agroturismo y turismo rural.

b. No debería reducirse la parcela exigida para el agroturismo y turismo rural y debería aclararse la exigencia de las UHT, acomodándola a las características reales de las islas de Eivissa y Formentera. Las parcelas debería fijarse respectivamente en 50.000 y 75.000 m², reducibles a 25.000 y 50.000 en los casos de titulares de fincas durante más de 15 años y que hayan obtenido rentas agrarias en los últimos 5 años.

c. Debería incrementarse la parcela para agroturismo y turismo rural a 25.000 y 50.000 m²

i. En relación con la superficie de parcela mínima es criterio de los órganos responsables del plan el mantenimiento en la isla de Eivissa de las definidas por el Decreto 62/1995, con 25.000 para agroturismo y 50.000 para hotel rural, reduciéndose tal superficie en la isla de Formentera a fin de adecuarla a la escala y características del parcelario de la isla y regulando en ambas islas las posibles ampliaciones de dichos establecimientos para hacerlos viables económicamente, si bien ambas determinaciones no entrarán en vigor hasta tanto no se modifique la normativa sectorial que la regula.

ii. En lo que respecta al tema de la exigencia de determinadas UHT, es criterio del PTI que la exigencia de la actual ½ UHT para el agroturismo sea sustituida por la inscripción en el registro correspondiente, ya que la práctica ha demostrado en las Pitiüses que la exigencia de ½ UHT es muy difícil de cumplir en secano (que es precisamente lo que predomina), si bien tal determinación no entrará en vigor hasta tanto no resulte modificadas la normativa sectorial que la regula.

6.2.3 En cuanto a las superficies construidas:





- a. Las superficies construibles definidas para agroturismo o turismo rural son inadecuadas por escasas, por lo que se deberían permitir ampliaciones hasta el tope de edificabilidad permitido según la calificación de los terrenos y permitir las ampliaciones discontinuas.
- b. Respecto del agroturismo y turismo rural se deberían permitir ampliaciones hasta el máximo previsto por la LSR y regular mejor en cuanto a número máximo de plazas, exoneración de intercambio etc. Se deberían regular las ampliaciones de forma que sea viable la actividad.
- c. Deberían replantearse los parámetros definidos para el agroturismo y turismo rural y aclarar el apartado 4 de la Norma 11.
- d. No deberían permitirse ampliaciones para los establecimientos de agroturismo. En sentido contrario deberían permitirse para agroturismo y turismo rural ampliaciones hasta los 1.500 m³ y regular mas pormenorizadamente.
- e. Deberían mejorarse las posibilidades de ampliación para agroturismo y turismo rural en casos de joven agricultor, agricultor a título principal y titular de finca prioritaria.

i. En relación con el tema, es criterio de los órganos responsables del plan se regulen las ampliaciones de forma que sea viable la actividad, por lo que se propone permitir las con las condiciones que en la Norma 11 se establecen de manera adaptada a las características específicas de ambas islas.

6.2.4 En cuanto a los establecimientos convencionales:

- a. Sólo deberían admitirse los establecimientos convencionales existentes y aclarar que la regulación de usos de alojamiento convencional que el PTI contiene es únicamente para los existentes.
- b. Se deberían regular los establecimientos turísticos en SR hasta la adaptación al PTI del planeamiento general por la vía de la declaración de interés general y afectación del suelo a dicho uso pero sólo para los que tengan autorización turística.
- c. Se debería regular la incorporación a la ordenación de los establecimientos existentes legalizados ante turismo.
- d. No deberían permitirse nuevos hoteles convencionales en SR ni nuevas modalidades aparte de las contempladas en el Decreto 62/1995.
- e. Debería eliminarse la posibilidad de oferta de alojamiento turístico convencional en SR contemplado en la norma 11.5.
- f. De mantenerse la posibilidad de nuevos establecimientos convencionales deberían establecerse parámetros reguladores.
- g. Se debería regular mejor la oferta de gran calidad. Se deberían concretar mas para eliminar la discrecionalidad de la CIOTUPHA.

i. En relación con los establecimientos de alojamiento turístico preexistentes, distintos de los regulados por el Decreto 62/1995, y que cuenten con autorización turística previa o de apertura se ha incluido en la documentación



de aprobación definitiva una nueva regulación en que se señalan las características de la ordenación, las posibilidades de actuación y la tramitación necesaria.

ii. En lo que respecta a la nueva oferta que se contemplaba en la Norma 11.5, es criterio de los órganos responsables del plan se elimine de la regulación del PTI sustituyéndola por una redacción, mas ajustada a la realidad de ambas islas, del contenido del artículo 19 del POOT y que permita dicha oferta sólo en casos excepcionales, de excepcional calidad y adaptados a la tipología del entorno. Con tal finalidad se modifica y completa el contenido de tal artículo estableciendo determinados parámetros para asegurar, además de su calidad, el que permanezcan abiertos todo el año, se prime la reconversión de edificios existentes, se vinculen a amplias extensiones de terreno y resulten instalaciones de dos plantas de altura integradas en el territorio, limitándose su capacidad a 60 unidades y 120 plazas.

6.2.5 En cuanto a las habitaciones vacacionales:

a. Debería modificarse el nombre a las habitaciones vacacionales para no confundir respecto del agroturismo y turismo rural.

b. Debería eliminarse la previsión relativa a la posibilidad de las habitaciones vacacionales. Si se permiten que sea bajo la regulación de las viviendas vacacionales y que no se confundan con el agroturismo o turismo rural para no afectar imagen.

c. Se deberían definir y regular mejor las habitaciones vacacionales dentro de la modalidad de viviendas vacacionales.

i. En relación con el tema de las habitaciones vacacionales se ha reelaborado su regulación adaptándola a lo previsto en la regulación de viviendas vacacionales, como oferta separada del agroturismo y turismo rural, de acuerdo con la normativa sectorial que elabora la Conselleria de Turismo del Govern Balear.

7 Otros temas

7.1 Patrimonio

a. El PTI no recoge las determinaciones de la Ley de Patrimonio ni establece la obligatoriedad de los Planes Especiales de protección. El PTI incumple la Ley de Patrimonio.

b. No se recogen los elementos ya inventariados por la Conselleria de Cultura del CIEF. Los catálogos a que el PTI se refiere no catálogos, son inventarios. El PTI debería incluir todos los inventarios que obran en el CIEF así como el inventario actualizado de casas payesas. El PTI debería preservar los elementos patrimoniales contenidos en los inventarios y catálogos elaborados.



- c. Debería mejorarse el mínimo tratamiento que de las cuestiones patrimoniales contiene el PTI y mejorarse y completarse la cartografía. Deberían mejorarse las determinaciones gráficas y normativas sobre los BICS.
- d. El PTI debería incluir referencia a los bienes declarados Patrimonio de la Humanidad.
- e. El PTI debería reflejar las zonas de interés arqueológico.
- f. El PTI debería prever los PE de las parroquias.
- g. El PTI debería recoger Ses Feixes como rústico y BIC.
- h. El PTI debería incluir los portals de feixa entre los elementos protegidos.
- i. No se ha grafiado el BIC del Prat de ses Monges pero es mejor que no se grafie por si se altera su delimitación.
- a. Deberían poderse catalogar las formaciones geológicas singulares como bienes de interés paisajístico ambiental.

i. Con carácter general y en lo que a la regulación del Patrimonio se refiere, el plan ya contiene referencia a la necesaria formulación de los instrumentos que la legislación específica contempla, estableciendo tan sólo criterios complementarios al respecto.

ii. No obstante lo anterior, en la documentación elaborada para la aprobación definitiva se

remitirán a Instrucción Técnica posterior las fichas pormenorizadas de cada elemento elaboradas por el Departamento de Patrimonio del CIEF en que se recoge la ubicación y características de los elementos patrimoniales y que sustituirá a la definición gráfica indicativa que se contiene en el plano 3 del PTI.

iii. En lo que a la documentación escrita se refiere, se corregirán los errores en cuanto a denominación de los Inventarios y se incluirá referencia a los bienes declarados Patrimonio de la Humanidad, inclusión de los portales de feixa y trulls entre los elementos a proteger así como la previsión de los PE de las parroquias.

iv. En cuanto a la posibilidad de catalogación de las formaciones geológicas singulares como bienes de interés paisajístico ambiental, no existe inconveniente alguno en su inclusión.

7.2 Campos de golf

- a. Debería prohibirse la implantación de nuevos campos de golf. En el mismo sentido, deberían permitirse como máximo 3 campos de golf, sin oferta complementaria y para revitalización de zonas turísticas deprimidas
- b. No deberían permitirse en es Amunts ni en SRP y siempre deberían regarse con agua depurada prohibiendo el riego con agua desalada.
- c. Deberían permitirse tan sólo los regados con agua depurada y restringir la oferta complementaria.
- d. Deberían situarse en la cercanía de núcleos desarrollados y sin alteración de las características de los terrenos.
- e. En Formentera deberían prohibirse los campos de golf.





f. El PTI debería prever la simplificación en un único documento y trámite del desarrollo de los campos de golf.

i. La implantación de campos de golf, tal y como en Memoria se señala, es considerada un objetivo estratégico por los órganos responsables del plan de cara a la diversificación de la actividad turística y a su efectiva desestacionalización, por lo que es criterio de los mismos el mantenimiento de su regulación tal y como en el documento de aprobación inicial se define, que partiendo de la actual regulación de la Ley 12/1988 establece parámetros ambientales y de minimización de recursos.

7.3 Programas de actuación

a. Debería incluirse un programa relativo a redistribución de rentas con el medio rural.

b. El PTI debería contemplar un plan de conservación de caminos vecinales existentes.

c. No se ha tomado contacto alguno con Salinera para el diseño del Programa 2.

d. Salinera manifiesta su desacuerdo con el Programa 6.

e. El Programa 6 debería determinar como ruinas las que no aparezcan en el vuelo del 2002 o no consten en documento público.

f. El Programa 10 debería incluir los Ayuntamientos entre los agentes implicados.

i. No existe inconveniente en incluir el estudio de la redistribución de rentas con el medio rural entre los contenidos del Plan Sectorial de Agricultura contemplado en el Programa 1

ii. La conservación de los caminos vecinales ya viene contemplada entre los objetivos del Plan Especial de Caminos Públicos contemplado en el Programa 12.

iii. El contacto con los propietarios afectados corresponde a la gestión de los Programas 2 y 6, en los que figuran como agentes implicados, correspondiendo al respectivo inventario la identificación de las ruinas sujetas al Programa 6.

iv. Efectivamente, la implicación de las administraciones municipales resulta fundamental para la implantación del Sistema de Información Territorial y Urbanística a que el Programa 10 se refiere, por lo que deben incluirse entre los agentes implicados.

7.4 Gestión

a. El PTI debería contemplar la creación de una oficina de gestión urbanística insular. Se debería crear un organismo de gestión urbanística. El PTI debería prever la creación de un organismo de gestión intermunicipal.





- b. Para la gestión del PTI debería posibilitarse la creación de consorcios con las compañías suministradoras de servicios y otras administraciones.
- c. Debería preverse la creación de una Oficina del PTI para su desarrollo y seguimiento
- d. Se debería definir un esquema para la tramitación de expedientes. El PTI debería definir el procedimiento para las distintas autorizaciones.

i. Las Normas 83 y 84 del PTI ya contemplan la posibilidad de creación de una oficina técnica de asesoramiento, seguimiento y gestión del PTI, la creación de un organismo de gestión supramunicipal y la promoción de fórmulas de asociación entre las distintas administraciones con competencia en la materia orientadas a la planificación, ejecución y gestión de las actuaciones contempladas en el PTI, no existiendo inconveniente alguno en incluir asimismo la colaboración de las entidades con interés en la materia.

ii. La definición de los procedimientos a que el apartado d se refiere escapa, por su concreción, del ámbito de competencias el PTI, pudiendo ser en todo caso objeto de Instrucción Técnica posterior.

8 Régimen transitorio

- a. La paralización de urbanizables que deriva de la DT 1.5 es excesiva.

i. Conteniéndose en el Anejo 1 las condiciones de aplicación a cada uno de los ámbitos de suelo urbanizable afectados por determinaciones del PTI, carece efectivamente de sentido el mantenimiento de dicho apartado, por lo que se ha eliminado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

- b. Respecto del contenido de la DT5:

1 Debería contemplar el caso de donaciones de padres a hijos de más de 4 parcelas

2 Aquello en ella dispuesto debería resultar de aplicación al forestal como si fuera SRC.

3 A las parcelas respetadas por ésta disposición no les debería ser de aplicación la regla de proporcionalidad.

4 A las fincas segregadas antes del 17.07.97 se les debería aplicar un régimen similar al señalado en ella.

5 Debería revisarse el número de 4 fincas como límite de la parcelación urbanística.

6 Debería amparar también al SRC-F que antes del PTI no lo era y facultar la agrupación hasta cuatro parcelas de las segregadas antes de la LSR.

i. La fijación en cuatro del número de fincas deriva de la jurisprudencia emanada de los juzgados y tribunales de las Illes Balears en lo que a la consideración de parcelación urbanística se refiere, por lo que no se considera



adecuado el modificarlo sean cuales sean las circunstancias de la segregación efectuada.

ii. Efectivamente el SRC-F está asignado al suelo rústico común por lo que se ha modificado la Disposición en el sentido que se solicita.

iii. El régimen establecido en la Disposición viene a intentar solventar la problemática derivada de las segregaciones sistemáticas efectuadas con anterioridad y, en aplicación de criterio generales antes expuestos, establece régimen específico respecto de las parcelas calificadas como SRC-SRG y SRC-F, no considerándose ajustado a los criterios del plan la ampliación de dicho régimen específico al SRP.

iv. Efectivamente, se estima consecuente la ampliación de la posibilidad de agrupación de las parcelas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de la LSR y así se ha efectuado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

9 Disposiciones adicionales

a. La DA 5 debería fijar un plazo mas corto para la adaptación al PTI

i. El plazo fijado es acorde con el normalmente señalado por instrumentos de idénticas características.

b. Debería reconsiderarse la DA 7 haciendo que sea el PTI el que declare nulas las licencias cuando la obra no se haya iniciado y dando un plazo para presentación de CFO en el resto de casos.

c. La regla de anulación de licencias establecida en el apartado 2 de la DA 7 debería modificarse estableciendo tal exigencia sólo para los edificios en que, en el vuelo del año 2002, no aparezca ejecutada al menos la estructura.

d. Debería revisarse la DA 7 sobre licencias concedidas, respetando las concedidas y no caducadas en que se hayan iniciado las obras.

e. La anulación de las licencias contemplada en la DA 7 puede conllevar la indemnización del art. 42.1 de la LSV 98. Se solicita se elimine el apartado 2.

f. La DA 7 debería suspender los efectos de todas las licencias que legalmente se hayan de considerar caducadas para hacer frente al mercado negro de licencias antiguas en parcelas minúsculas.

g. La DA 7.2 debería clarificar el régimen de aplicación a las viviendas autorizadas antes de la LDU de 1990. Declarar extinguidas sólo las no iniciadas el año 2002. Si se han iniciado y aparecen en el vuelo 2002 dejarlas finalizar.

h. La DA 7 debería contemplar el soterramiento de todas las líneas, no solo de las que transcurran por SRP.

i. En lo que a la revisión de licencias que la DA 7 contempla se refiere, es criterio señalado por los órganos responsables del plan el revisar su contenido a fin de, manteniendo los criterios generales que lo informan, no afectar a las obras efectivamente iniciadas –siempre que no se ubiquen en zonas donde el



uso de vivienda resulte prohibido-, señalando a tal efecto como determinante su constancia en el vuelo de 2002 y fijando plazo para su finalización, todo lo cual se ha incorporado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

ii. Conforme a lo previsto en el artículo 42 de la LSV, la entrada en vigor de una modificación de la ordenación, que puede ser efectuada por los instrumentos de ordenación territorial, comporta la extinción de la eficacia de la licencia ya concedida o la posibilidad de su revocación, sin o con indemnización, según que la edificación no haya aún comenzado o se encuentre en curso, aspecto éste del que deriva la regulación que el plan establece.

iii. En lo que respecta al soterramiento de líneas ya autorizadas es criterio de los órganos responsables del plan se imponga su soterramiento sólo en caso de SRP, en concordancia con las previsiones que del Programa 5 se derivan, considerándose suficiente respecto de las restantes la aplicación del régimen general que respecto de tales tendidos el PTI define.

i. Debería eliminarse la DA 9. No se ha de contemplar la recuperación de las licencias en parcelas de 7.000 m² ni en 30.000 m² en ANEI.

i. Lo señalado en la DA 9 recoge el criterio señalado por los órganos responsables del plan respecto de las licencias afectadas por la Ley 9/99 que, aún cuando Ley entró en vigor en fecha 13.10.99, resultó de aplicación a todo proyecto de construcción de vivienda unifamiliar en suelo rústico que, con la finalidad de obtener la oportuna licencia de obras, se presentase al Ayuntamiento a partir del 13.07.1999 en virtud de lo señalado en la DT de la citada Ley.

j. La DA 10 incumple la normativa estatal y europea y el PORN de Cala d'Hort. Debería eliminarse la DA 10 o modificarla señalando no se permitirá ninguna clase de desarrollo urbano en Cala d'Hort.

i. A la vista de lo señalado en el acuerdo de la CBMA de fecha 25.01.2005, carece efectivamente de sentido el mantenimiento de la DA 10 por lo que se ha eliminado en la documentación elaborada para la aprobación definitiva.

k. La derogación contemplada en la DD 1 debería extenderse, previa modificación legal que lo faculte, a la Ley 9/99.

i. Lo solicitado excede del ámbito de competencia del PTI.

10 Instrucciones técnicas

a. La definición de pérgola contenida en la Instrucción 3 es exagerada.





- b. Resultará muy costoso el cumplimiento de los requisitos documentales exigidos en las Instrucciones 5 y 6. Se deberían reestudiar las exigencias en cuanto a documentación para las autorizaciones en suelo rústico.
- c. A efectos de la consideración de parcelación urbanística se debería definir en Instrucciones Técnicas el concepto de núcleo de población.

i. Existe efectivamente error en la definición de pérgola que se ha corregido en el documento elaborado para aprobación definitiva.

ii. Los requisitos documentales que el plan exige en sus Instrucciones 5 y 6 está encaminado a garantizar y dotar de contenido real los diversos trámites de información pública y autorizaciones que la legislación exige, al resultar de ellos una documentación que a la vez de contemplar de forma exhaustiva los requisitos técnicos que desde dicho punto de vista han de examinarse, contenga representaciones gráficas de fácil comprensión para las personas no técnicas que en dichos trámites participan.

iii. La definición de núcleo de población viene definida por la numerosa jurisprudencia al respecto, en la que se han contemplado la variedad de supuestos en que su formación puede darse y que excede de las posibilidades de una única definición.