



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

# PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA

**MEMÒRIA**





## Introducció

### 1 Contingut de la Memòria

1 Aquesta Memòria s'inicia amb un primer grup d'apartats en els quals es descriu el marc legal general en el qual s'insereix el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (des d'ara el PTI); es detallen els instruments que el sistema legal de l'ordenació del territori en les Illes Balears defineix; es resumeixen les determinacions específiques que aquest sistema legal defineix amb vista a la formulació i tramitació del PTI; es relacionen els criteris i objectius generals que la normativa aplicable li imposa i se n'assenyalen els actes de tramitació efectuats amb anterioritat a la seua aprovació inicial.

2 La Memòria conté, en segon lloc, un resum del contingut de la fase d'informació i diagnòstic efectuada en el qual es descriu:

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

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

- a. Els criteris aplicats i els objectius generals que el projecte es planteja.
- b. L'estructura de les determinacions d'ordenació per referència a la definició conceptual dels elements bàsics que l'article 6 de les DOT assenyalen: Àrees sostretes del desenvolupament urbà, Àrees de desenvolupament urbà i Sistema d'infraestructures i equipaments.
- c. L'ordenació definida per a les àrees sostretes del desenvolupament urbà, expressant els criteris aplicats per a la definició de les diferents categories de sòl rústic i per a la regulació detallada de les activitats en desenvolupament de l'assenyalat en la Matriu del sòl rústic; les condicions específiques aplicables a determinats usos i a les edificacions i instal·lacions; les regles relatives a la parcel·lació i agrupació d'edificacions; les condicions d'integració paisatgística i mediambiental i la regulació dels nuclis rurals.
- d. L'ordenació definida per a les àrees de desenvolupament urbà establint els criteris generals per a la incorporació a l'ordenació dels assentaments existents segons les seues característiques específiques; els criteris per a la delimitació del sòl urbà i per a l'assignació dels terrenys a les categories de consolidat o no consolidat per a la urbanització; els criteris per a l'autorització d'activitats en sòl urbà i urbanitzable; els criteris per a l'ordenació d'ambdues classes de sòl i, finalment, les regles i criteris d'aplicació al futur creixement.
- e. L'ordenació definida per als sistemes d'infraestructures i equipaments de caràcter supramunicipal, detallant els diferents sistemes regulats; establint les regles generals d'aplicació per a la seua implantació i les regles d'aplicació específiques per a cadascun d'ells.
- f. Els criteris específics adoptats per a l'ordenació de la zona des Amunts d'Eivissa.
- g. Els principis que el PTI determina respecte dels criteris i objectius que el planejament municipal ha de contemplar amb vista a la consecució d'un desenvolupament sostenible.
- h. Les condicions bàsiques que el PTI estableix per a la integració a les condicions de l'ordenació de les determinacions per a la protecció del patrimoni historicoartístic, cultural i etnològic.
- i. Els principis i criteris relatius a les Àrees de reconversió territorial.
- j. Els criteris d'obligatòria aplicació a la formulació dels PDS competència del Consell Insular i els que el PTI estima que han de ser tinguents en compte en la formulació de la resta de PDS.
- k. Les determinacions relatives a l'execució i gestió del PTI.
- l. El contingut de les disposicions addicionals i transitòries.

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

- a. Àrees afectades per Normes Territorials Cautelars.
- b. Instruccions tècniques.
- c. Programes d'intervenció.
- d. Catàleg de cases pageses en els municipis de Sant Antoni i Sant Joan.

### 2 Marc legal





1 L'elaboració del PTI té lloc en un context de gran complexitat normativa en el qual la coexistència de legislació estatal i autonòmica i les successives modificacions d'aquesta última suposa un esforç addicional d'interpretació i provoca una multiplicitat de situacions jurídiques individualitzades en els processos urbanístics amb molt variables conseqüències d'ordre pràctic.

2 La legislació estatal aplicable és la següent:

2.1 D'aplicació directa:

a. Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions (des d'ara LRSV), modificada pel Reial decret llei 4/2000 sobre mesures liberalitzadores en matèria del sòl.

b. Articles no derogats del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana (des d'ara TRLS 92).

2.2 D'aplicació supletòria:

a. Preceptes en vigor del Reial decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el Text Refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana i els seus Reglaments de desenvolupament de 1978 (des d'ara TRLS 76).

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

a. Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori

b. Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial que substitueix l'anterior Llei 8 /1987 i ha estat puntualment modificada per lleis posteriors (des d'ara la LOT).

c. Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació del territori, modificada per diverses lleis posteriors (des d'ara les DOT).

d. Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, modificada per diverses lleis posteriors (des d'ara la LSR).

e. Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, modificada per diverses lleis posteriors (des d'ara la LEN).

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

a. Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística (des d'ara la LDU).

b. Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

c. Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa.

d. Llei 8/1988, de 1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació (des d'ara la LFO).

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

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

a. Les Directrius d'Ordenació Territorial (DOT)

b. Els Plans Territorials Insulars (PTI)

c. Els Plans Directors Sectorials (PDS)

d. Els instruments de planejament general municipal

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

a. Fixar límits i sostres màxims de creixement dels distints usos del sòl, fitant la seua materialització.

b. Establir condicionaments al desenvolupament econòmic que incideixi sobre el territori.

c. La protecció del medi ambient i l'ús sostenible dels recursos naturals.

d. La fixació dels criteris pels quals s'han de regir els PDS.

e. La localització i execució de les infraestructures i els equipaments.

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





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

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

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

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

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

2 Per la seua banda, la LOT estableix que el PTI ha de contenir les següents determinacions d'àmbit supramunicipal:

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

3 Les DOT estableixen les condicions generals per a la formulació del PTI sobre la base de la divisió conceptual que en el seu article 6 efectuen respecte de les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, assenyalant que són elements bàsics del seu territori:

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

4 Respecte de les àrees sotretes del desenvolupament urbà, la LOT i les DOT estableixen que el PTI i resta d'instruments derivats, a més de contenir les determinacions generals que en l'apartat 2 anterior s'assenyalen, han de:

- a. Definir i delimitar a escala 1:25.000 els terrenys assignats a les qualificacions bàsiques de sòl rústic protegit i sòl rústic comú que s'estableixen en l'article 8 de les DOT i concretar dins de cadascuna d'elles les diferents categories que es contemplen en els articles 9 i 10 de les DOT.





- b. Regular el sòl rústic i els seus usos i activitats amb subjecció a la Matriu d'ordenació del sòl rústic i a la definició d'activitats que es conté en l'Annex 1 de les DOT.
- c. Establir normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal conformement als criteris que es defineixen en l'article 21 de les DOT.
- d. Definir recorreguts que connectin els elements que contempla l'article 22 de les DOT i establir els objectius, criteris urbanístics i característiques de l'oferta turística possible en el sòl rústic.

5 Pel que fa a les àrees de desenvolupament urbà, les DOT estableixen que el PTI ha de:

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

6 Pel que fa al sistema d'infraestructures i equipaments, les determinacions de les DOT i de la LOT assenyalen que el PTI, a més de contenir les determinacions generals que s'assenyalen en l'apartat 2 anterior, ha de:

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

7 Finalment, el procediment per a la tramitació del PTI que l'article 10 de la LOT estableix és el següent:

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

## 5 Antecedents

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

1.1 NTC definitivament aprovada pel Consell de Govern en data 07.04.2000, relativa als Assentaments en Paisatge d'Interès en sòl urbanitzable situats en es Amunts: sectors de Benirràs, na Xemena i Allà Dins,





per la qual s'hi varen suspendre totes les activitats edificatòries distintes de les efectuades en edificis preexistents i totes les activitats relatives a obres d'implantació o millora de les vies i infraestructures urbanes.

1.2 NTC definitivament aprovada pel CIEF en data 27.10.2000, mitjançant la qual:

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

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

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

2 Com ja s'ha assenyalat abans, l'article 10.1.b de la LOT contempla la possibilitat que, amb caràcter previ a l'aprovació inicial, el Consell Insular corresponent formulí un Avanç, que haurà de sotmetre's a informació pública per un període de consulta i informació pública no inferior a un mes.

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

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

## **Resum de la fase d'informació i diagnòstic**

### **6 Àmbit territorial**

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

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

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

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

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

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





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

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

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

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

L'illa constitueix administrativament un únic municipi.

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

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

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

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

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

L'excepció al que s'ha dit abans ve representada per les planes al·luvials i dolines on apareixen els millors sòls agrícoles de les Pitiüses, amb elevada profunditat i característiques físiques i químiques adequades per a la pràctica de l'explotació agrària.

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

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

10 Actualment la vegetació silvestre es caracteritza pel predomini de les pinedes i savinars de *Pinus halepensis* i *Junyperus phoenicea* en els hàbitats forestals, acompanyats d'un estrat arbustiu que presenta diferents variants en funció de les condicions locals de microclima i sòl; les perturbacions antròpiques expliquen la presència abundant d'algunes etapes intermèdies o primerenques de la successió cap a aquestes pinedes i savinars.

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

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

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

13 L'evolució de la participació dels sectors de l'economia de les Illes Balears des de la dècada dels anys cinquanta permet apreciar l'existència en origen d'una estructura similar a la de la resta de l'economia





espanyola que ha sofert un procés de creixement del sector serveis molt més ràpid que l'experimentat en el conjunt d'aquesta economia.

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

14 Com a conseqüència d'aquesta transformació econòmica, l'ocupació també s'ha vist afectada. En el període que comprèn els anys 1963 a 1993 l'ocupació cresqué, en termes absoluts, gairebé un 50%, la qual cosa permeté absorbir les pèrdues d'ocupació del sector primari, alhora que es creaven col·locacions en la construcció i en el sector serveis, que foren cobertes per mà d'obra procedent d'altres regions. Durant el període 1963-1993 els fets més significatius, en termes d'ocupació, eren que l'agricultura perdia un 84 % i el sector serveis cresqué un 180 %, aquest últim sense reculades i mantenint un ritme de creixement en funció de la conjuntura econòmica. En termes de quotes d'ocupació total per sectors, l'agricultura passà del 28,4 % al 2,9 %; la indústria del 20 % al 10,5 %; la construcció incrementà el seu percentatge fins arribar a un 10 % i el sector serveis passà d'un 41,5 % a un 78 %. En el sector serveis, el subsector hostaler i de restaurants és el que experimentà un major creixement de l'ocupació i va ser el principal inductor de l'activitat dels altres subsectors. Un altre fet significatiu és que la transformació econòmica ha produït un important increment de l'ocupació assalariada, tant en termes absoluts com en la seua participació relativa a l'ocupació total, passant d'un 61 % de l'any 1963 a un 78 % del 1993.

15 Les dades disponibles respecte a la productivitat relativa dels diferents sectors ens mostren el fort deteriorament de l'activitat agrària –característica comuna a l'àmbit europeu– mentre que la indústria i la construcció presenten oscil·lacions destacades derivades dels successius cicles econòmics.

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

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

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

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

## 7 Demografia

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

A partir de 1960 i, especialment a partir de 1975, les Pitiüses experimentaren un creixement demogràfic molt important, generat principalment per l'arribada de població jove atreta per l'oferta de llocs de treball lligats directament o indirectament al sector turístic, que incidien en la reconducció de les taxes de natalitat.

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





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

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

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

- a. Un dinamisme demogràfic positiu que afecta la totalitat dels municipis de les illes des de 1960 fins avui, al qual a partir de 1991 s'incorporà el municipi de Sant Joan de Labritja.
- b. Un creixement vegetatiu molt petit en comparança al balanç migratori positiu. De fet, com ja hem esmentat, la immigració constitueix el factor determinant del creixement demogràfic de les Pitiüses, mentre que el creixement vegetatiu experimenta una tendència descendent com a conseqüència del descens progressiu de les taxes de natalitat i de fecunditat general. Entre 1991 i 1996, les Pitiüses registraren un increment demogràfic del 19,09 per mil, del qual el 13,35 per mil correspon al saldo migratori positiu i just un 5,74 per mil correspon al creixement vegetatiu.
- c. Un procés d'envelliment de la població a causa de la disminució de les taxes de natalitat i fecunditat i per la incorporació de segments de població immigrant a la població adulta i de més de 65 anys.

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

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

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

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

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

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

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





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

- a. Descens progressiu del pes dels joves (d'edats entre els 0 i els 14 anys), que passarà de representar el 18,5 % de la població el 1996 al 15,7 % l'any 2011.
  - b. Augment progressiu del pes de la població major de 65 anys, que passarà de representar el 11,6 % de la població l'any 1996 al 14,3 % l'any 2011, cosa que suposarà la necessitat d'incrementar els serveis i els equipaments destinats a l'atenció d'aquest grup.
  - c. Moderat increment del pes de la població adulta fins a 2006 que, a partir d'aquest any, iniciarà una inflexió descendent; resultarà significativa la progressiva maduresa d'aquest subgrup, ja que a partir de 2001 disminuirà el pes del subgrup de població entre 15 i 39 anys i augmentarà progressivament el pes del subgrup d'entre 40 i 64 anys, que segons la hipòtesi assumida, superarà el primer l'any 2006, cosa que és un indicador bastant clar del procés d'envelliment de la població.
- Per termes municipals, els resultats obtinguts indiquen un envelliment de la població en tots els municipis de les Pitiüses. El pes de la població de més de 65 anys serà superior al pes de la població jove a tots els municipis de les Pitiüses, llevat de Sant Josep de sa Talaia i Santa Eulària des Riu que, sense ser aliens a aquest procés d'envelliment, mantendran les estructures demogràfiques més joves del conjunt de les Pitiüses.

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

- a. En els mesos punta la població mitjana turística pot ascendir a uns 100.000 habitants a l'illa d'Eivissa i 16.500 a l'illa de Formentera, amb puntes respectives de 120.000 i 20.000 habitants, addicionals a la població de dret.
- b. La càrrega addicional de la població flotant té una forta variabilitat lligada a l'estacionalitat, de manera que en el transcurs de l'any la població visitant fluctua entre els 2.959 habitants del mes de desembre i els 113.313 habitants del més d'agost.
- c. La població flotant durant el mes d'agost a l'illa d'Eivissa suposa un increment del 117 % sobre la població estable, superant àmpliament la població que viu habitualment a l'illa, mentre que en el mes de gener aquest increment se situa en el 3 %.
- d. A l'illa de Formentera, la població flotant suposa en el mes d'agost un increment pròxim al 300 %, mentre que en el mes de desembre aquest increment se situa en el 5 %.

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

- a. Conjunt de les Pitiüses: 216.972 i 220.417
- b. Illa d'Eivissa: 194.243 i 197.540
- c. Illa de Formentera: 22.729 i 2.877
- d. Vila: 56.620 i 57.708
- e. Sant Antoni de Portmany: 37.832 i 38.276
- f. Sant Josep de sa Talaia: 41.714 i 42.295
- g. Sant Joan de Labritja: 10.549 i 10.576
- h. Santa Eulària des Riu: 47.888 i 48.684

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





l'increment va ser de 7.673 habitants, la qual cosa suposa que el creixement del segon quinquenni ha estat més del doble que el primer.

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

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

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

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

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

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

De la qual cosa es dedueix que els majors creixements de població estan lligats a parròquies vinculades amb les zones de desenvolupament turístic massiu davant de les vinculades amb zones en què el sector productiu dominant és l'agrari.

## **8 El model territorial actual**

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

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

## **9 El sistema d'assentaments urbans**

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

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

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

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

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





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 10 El sistema viari

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

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

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

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





2.1 Classificació de la xarxa viària segons la Llei de carreteres de la CAIB:

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

2.1.1 A l'illa d'Eivissa:

- a. La xarxa primària de primer ordre connecta les àrees d'Eivissa, Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu entre si, superposant-se a aquest conjunt la xarxa arterial d'Eivissa i l'accés a l'aeroport.
- b. Les interconnexions entre els nuclis de Santa Eulària des Riu, Sant Carles de Peralta, Sant Vicent de sa Cala, Sant Joan de Labritja, Sant Miquel de Balansat, Sant Mateu d'Albarca, Santa Agnès de Corona, Sant Antoni de Portmany, Sant Josep de sa Talaia i Eivissa configuren la xarxa primària de segon ordre.
- c. Els eixos Santa Eulària des Riu-Eivissa, Sant Rafael de sa Creu-Santa Agnès de Corona i PM-802 fins a sa Canal constitueixen la xarxa secundària.
- d. La resta de vies constitueix la xarxa local i rural.

2.1.2 A l'illa de Formentera:

- a. L'eix la Savina-la Mola conforma la xarxa primària de segon ordre.
- b. La 820-2 entre la Savina-Sant Ferran de ses Roques constitueix la xarxa secundària.
- c. La resta de vies constitueix la xarxa local i rural.

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

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

2.4 Intensitat mitjana diària IMD:

- a. Els eixos Eivissa-Santa Eulària des Riu, Eivissa-Sant Jordi de ses Salines i Eivissa-Sant Antoni de Portmany presenten les intensitats més elevades amb IMD compreses entre 5.000 i 14.000 vehicles/dia.
- b. Els eixos Eivissa-Sant Josep de sa Talaia, Santa Eulària des Riu-Sant Carles de Peralta presenten un trànsit rellevant amb unes IMD entre 5.000 i 10.000 vehicles/dia.
- c. La resta de vies d'Eivissa presenta unes intensitats menors a 5.000 vehicles/dia.

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

3.1 Illa d'Eivissa

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

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

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

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

Cinquè nivell: La resta de la xarxa viària.

3.2 Illa de Formentera

Segon nivell: La connexió la Savina-Sant Francesc.

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

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





Cinquè nivell: La resta de la xarxa viària.

## 11 Les àrees de síntesis

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

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

## 12 Les àrees funcionals

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

### 1.1 Illa d'Eivissa:

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

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

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

### 1.2 Illa de Formentera:

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

## 2 Àrea funcional d'Eivissa

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

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

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

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

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

2.6 Les petites dimensions de l'illa, la presència del principal nucli del sistema urbà, la seua llarga tradició turística, les funcions derivades de la seua capitalitat, la seua centralitat en l'estructura radial de la xarxa





viària, la presència del port de passatgers i mercaderies i la proximitat a l'aeroport convergeixen en la configuració d'aquesta àrea com la de major desenvolupament urbà i econòmic de l'illa.

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

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

### 3 Àrea funcional de Sant Antoni

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

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

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

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

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

### 4 Àrea funcional de Santa Eulària:

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





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

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

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

5 Àrea funcional de Sant Francesc Xavier:

5.1 Aquesta àrea inclou els nuclis de població més importants de l'illa: Sant Francesc Xavier, Sant Ferran de ses Roques i la Savina. Es tracta de nuclis de petita grandària que constitueixen la zona més important de desenvolupament urbà, formant dos corredors que s'estenen, el primer, des de la zona de Portossalè fins a les proximitats del nucli turístic des Pujols, i el segon, des de Sant Francesc Xavier fins a la Savina. En aquest espai es desenvolupen les principals activitats comercials i de serveis de l'illa, ja sigui dins dels nuclis o recolzades en la xarxa viària de caràcter lineal que comunica Sant Francesc amb la Savina.

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

### 13 L'anell litoral turístic

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

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

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

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

- a. Les àrees de litoral amb assentament turístic compacte.
- b. Les àrees de litoral amb assentaments turístics aïllats.

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

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

4 A l'illa d'Eivissa, aquestes zones es conformen com àrees litorals d'accessibilitat mitjana, relativament allunyades dels principals eixos de comunicació insular i caracteritzades pel predomini de desenvolupaments urbanístics amb important capacitat d'allotjament, forta presència de la residència turística no reglada i existència de nuclis turístics intensius com es Canar a la costa de Santa Eulària des Riu o Cala Tarida, Cala Molí o Cala Vedella a la costa de Sant Josep de sa Talaia; a la primera zona destaca el citat nucli des Canar, amb una població de dret de 500 habitants i únic nucli d'entitat residencial, i a la segona, els de Cala Tarida i Cala Vedella, amb uns 200 i 150 habitants respectivament.





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

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

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

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

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

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

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

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

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

2 Les àrees interiors rurals inclouen:

- a. A l'illa d'Eivissa dues extenses àrees de l'interior: una ocupa la meitat meridional de l'illa i inclou els peus de la serra Grossa, la vall que recorre la carretera que uneix Eivissa amb Sant Josep i Sant Antoni, la franja compresa entre els eixos C-731 i C-733 al nord de la unitat funcional de Vila i les zones de cultiu de la plana de Sant Jordi-Pla de Vila.
- b. A l'illa de Formentera: les zones des Carnatge-Migjorn, la plana propera a la costa al sud de Sant Francesc Xavier i les àrees agrícoles de la Mola.





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

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

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

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

## **15 Les àrees agràries**

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

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

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

3 Hi predomina l'hàbitat dispers lligat a les terres agrícoles, així com els petits nuclis tradicionals: Santa Gertrudis de Fruitera, Sant Llorenç de Balàfia, Sant Miquel de Balansat i Sant Carles de Peralta, que conserven en el bàsic les tipologies tradicionals i funcionen com a centres estructuradors a escala local, cobrint les necessitats més bàsiques de la població disseminada, la població global dels quals ascendeix a uns 500 habitants.

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

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

6 L'escàs pes poblacional d'aquesta àrea territorial juntament amb la important presència de la població disseminada i la petita grandària dels nuclis de població justifiquen, en certa manera, la manca d'equipaments, motiu pel qual depenen funcionalment de les àrees d'influència supramunicipal de Santa





Eulària des Riu (nuclis de Sant Miquel de Balansat, Sant Llorenç de Balàfia, Santa Gertrudis de Fruitera i Sant Carles de Peralta) i Sant Antoni de Portmany (població disseminada de Buscastell).

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

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

## 16 Les àrees d'alt valor ecològic

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

2 Per a la seua definició s'ha tengut en compte la definició dels espais naturals definits per la LEN i dels espais protegits per altres normatives de divers rang i inclouen els espais que per criteris de flora, geologia, geomorfologia, etc. s'estima que són mereixedors d'especial protecció.

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

3.1 A l'illa d'Eivissa:

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

3.2 A l'illa de Formentera:

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

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

4.1 A l'illa d'Eivissa:

- a. Serra de ses Fontanelles-Serra Grossa.
- b. Es Amunts.
- c. Es Cap Roig a Sant Carles.
- d. La part interior de l'ANEI Cap Llentrisca-sa Talaia.
- e. sa Talaia de Sant Llorenç.
- f. L'ANEI de Puig d'en Bassetes a Puig des Mossos.

4.2 A l'illa de Formentera:

- a. Es Cap de Barbaria.
- b. La Mola.





## 17 Síntesi

1 El model territorial actual d'Eivissa i Formentera està lligat al procés de desenvolupament econòmic experimentat a les illes a partir de l'aparició del turisme i de la seua ràpida conversió en el principal motor econòmic, cosa que suposa un canvi bruscat per al conjunt del territori i de la societat insular, que passa de ser una societat amb una economia basada principalment en una agricultura poc productiva que implica l'existència d'un flux d'emigració constant a ser un territori amb una economia basada en el sector serveis amb una capacitat de producció d'ocupació que va suposar el fre a l'emigració i l'aparició d'un flux constant d'immigració.

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

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

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

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

6 Els instruments de planejament general s'han formulat de manera orientada a cobrir les demandes del mercat, reforçant la dinàmica de fort desenvolupament urbanístic del litoral que ja es donava espontàniament i contemplant escasses restriccions a l'ocupació residencial del sòl rústic. Les limitacions per a ambdós fenòmens han derivat fonamentalment de la legislació autonòmica en la matèria: LEN i Llei del sòl rústic.

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

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

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

- a. La dinàmica de relació social de les comunitats petites.
- b. La manca d'equips tècnics suficients per manejar els fluxos d'inversió que es deriven del turisme.





c. La inadequada estructura de les hisendes locals i dels seus instruments i recursos econòmics que indueixen l'existència d'una relació directa entre el procés urbanitzador i l'increment dels ingressos de les arques municipals.

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

10.1 La degradació dels recursos naturals a causa de:

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

10.2 L'alt grau de creixement demogràfic que origina:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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





- e. Les manques en matèria sanitària, assistencial i educatives a l'illa de Formentera.
- f. La falta d'equipaments culturals.

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

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

10.11 Els problemes de contaminació:

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

10.12 Els relacionats amb el medi marí derivats de:

- a. El plantejament d'instal·lacions portuàries de característiques inadequades en relació amb l'emplaçament en què s'insereixen o l'escala del territori que han de servir.
- b. El trànsit intens d'embarcacions i l'acumulació d'amarratges i zones de fondeig.
- c. La deterioració de les prades de posidònia i els processos de desestabilització sedimentària.
- d. La neteja inadequada de les platges.

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

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

## **Proposta d'ordenació**

### **18 Objectius generals**

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

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

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

- a. El manteniment de l'equilibri paisatgístic per assegurar la conservació dels valors ambientals que constitueixen un dels més importants atractius turístics de les illes garantint així el futur de la seua principal activitat econòmica.
- b. La revaloració dels espais naturals.
- c. La potenciació dels elements territorials propis, com les formes tradicionals d'assentament, els elements arquitectònics característics o la connexió de l'habitatge aïllat amb el seu entorn territorial.
- d. L'ordenació del creixement urbanístic facilitant l'accés dels ciutadans al primer habitatge, situant-lo en les àrees urbanes ja existents o en espais confrontants i evitant la urbanització de més trams de costa verge i de les àrees afectades per riscos naturals o amb pendents pronunciats.





- e. El manteniment estable del nombre de places turístiques, condicionant la creació de noves places a l'amortització d'altres obsoletes o que es tracti d'oferta d'alta qualitat.
- f. La millora de les infraestructures turístiques de cara a l'augment de la qualitat global de l'oferta, amb especial vigilància del consum de sòl i altres recursos escassos.
- g. La revaloració dels atractius culturals de les illes, posant en relleu el seu patrimoni arqueològic, monumental i etnològic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

## 19 Criteris generals

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

- 1.1 Ajustats a les característiques específiques de cadascuna de les illes d'Eivissa i Formentera.
- 1.2 Que incorporen les modificacions que es deriven de l'assenyalat en el punt 5.3 d'aquesta Memòria.
- 1.3 Que, seguint la subdivisió conceptual en elements bàsics que les DOT defineixen, tenen en compte els elements del territori que identifiquen el model territorial, tal com s'identifiquen en la fase de diagnòstic del Pla:





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

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

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

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

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

2.4 Contemplant la consolidació com a zones urbanes estructurades dels nuclis turístics tradicionals que el procés de desenvolupament ha derivat cap a formes comunes d'assentament dens i arbitrant les mesures oportunes per al manteniment de les característiques pròpies dels assentaments que tal evolució no s'ha donat, considerant aquesta situació com a element diferenciador de l'oferta.

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Establint limitacions per al creixement residencial en disseminat.

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

4 Pel que fa a les modificacions més importants quant als criteris d'ordenació definits en l'Avanç relacionades amb el resultat del seu tràmit d'informació i de les modificacions legislatives operades amb posterioritat a la seua formulació:

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

4.1.1 El criteri bàsic que comportava la inedificabilitat general dels ANEI i resta de zones a ells assimilades s'ha vist afectat per les modificacions operades en la LEN estimant-se que, això no obstant, ha de prescriure la inedificabilitat de les zones mediambientalment més valuoses i graduar convenientment les actuacions a les zones de valor intermedi, motiu pel qual el PTI:

a. Defineix concretament les zones qualificades AANP no afectades per la modificació de la LEN.

b. Defineix una nova zona inedificable que es correspon amb les parts més altes de les elevacions del terreny i zones de pendent pronunciat, que es delimiten en la totalitat del territori amb independència de la seua inclusió o no en zones protegides per la LEN.

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

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





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

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

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

4.2.2 Per altra banda, introduïen limitacions a la definició d'AT que podrien resultar contradictòries amb les determinacions que respecte d'elles defineixen les DOT així com amb la competència municipal, constitucionalment reconeguda, en matèria d'ordenació del seu territori. S'ha optat per això per la substitució de tals limitacions per altres derivades de criteris de protecció paisatgística o relacionades amb la delimitació de zones turístiques del POOT que si tenen suport jurídic com a determinacions d'interès supramunicipal.

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

a. Clarifica respecte de l'assenyalat en l'Avanç les possibilitats d'implantació dels camps de golf, intentant fomentar les instal·lacions sense oferta complementària.

b. Manté la necessitat d'adequació de les rutes i trajectes aptes per a la pràctica del senderisme, ciclisme i rutes a cavall.

c. Possibilita la implantació, restringint les possibilitats que referent a això s'inclouïen en l'antic PDS de Ports Esportius i sempre en zones ja urbanísticament desenvolupades, de ports esportius i instal·lacions nàutiques.

d. Potencia les possibilitats, ja contemplades en l'Avanç, de requalificació dels centres i nuclis tradicionals així com dels béns culturals i d'interès etnològic com a elements dinamitzadors d'un canvi de tendència del model turístic actual.

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

a. Sector 14 del sòl urbanitzable programat previst pel PGOU de Sant Antoni.

b. Sectors 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 i 5.7 del sòl apte per urbanitzar previst per les NS de Sant Josep.

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

5.1 Sistema d'assentaments urbans:

a. Fixació de determinacions objectives per a l'assignació dels terrenys a les distintes classes de sòl contemplades en la legislació urbanística vigent.

b. Establiment de condicions que garanteixin una ordenació urbanística coherent i el seu creixement de forma compacta i integrada.

b. Implementació de mesures encaminades a satisfer les necessitats d'infraestructura i equipaments.

c. Foment dels programes de millora del medi ambient urbà.

d. Assenyalament de mesures encaminades a la valoració i protecció del patrimoni historicoartístic i arquitectònic.

e. Pel que fa específicament als nuclis tradicionals inclosos en trames urbanes o que mantenen la seua condició d'aïllats:

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





- 2 Elaboració de programes de rehabilitació a fi de millorar les seues condicions d'habitabilitat, millorar el seu atractiu i mantenir el seu caràcter identificador i integrador.
- 3 Foment de la implantació i el manteniment de la funció comercial.
- 4 Instrumentació de programes d'ajuda econòmica per a la seua conservació i inclusió en rutes turístiques d'interès cultural, històric i patrimonial.

#### 5.2 Sistema viari:

- a. Solució dels problemes d'accessibilitat i capacitat detectats.
- b. Millora general de la seguretat viària.
- c. Conservació i millora, en general, dels traçats existents, amb les excepcions relacionades amb el nou accés a l'aeroport, la 2 via de ronda d'Eivissa i els seus accessos, els desdoblaments que resultin necessaris en funció de la IMD que suportin i les variants i vies de serveis necessàries.

#### 5.3 Àrees funcionals:

- a. Tractament diferenciat de les àrees turístiques integrades en les trames urbanes.
- b. Delimitació i tractament adequat de les zones inundables.
- c. Classificació preferent com a zones de creixement de les àrees intersticials enfront de l'ocupació d'àrees no afectades funcionalment.
- d. Ordenació de les zones de vora orientada a procurar una transició ordenada des de les zones rurals cap a l'interior d'aquestes àrees funcionals.
- e. Integració en els teixits dels enclavaments en què es manté el valor agrícola i etnològic dels terrenys i les edificacions.
- f. Promoció dels programes de rehabilitació i reconversió d'immobles a fi de recuperar els centres tradicionals i les àrees d'eixample.
- g. Fixació de característiques mínimes de la urbanització així com del seu estat de desenvolupament per a l'autorització de l'inici de les obres d'edificació.
- h. Foment dels plans de recuperació paisatgística encaminats a eliminar elements distorsionadors del paisatge urbà i a millorar l'aspecte impersonal dels eixamples.
- i. Previsió de zones per a usos industrials o de serveis que eviti la proliferació de naus industrials en sòl rústic o fora de zones amb aquest ús global.

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

- a. Manteniment del seu àmbit en el ja urbanitzat o consolidat sense previsió de creixement.
- b. Adequació a l'entorn de les característiques de la seua ordenació urbanística a fi de minimitzar el seu impacte.
- c. Ordenació específica dels establiments turístics aïllats, mantenint el caràcter rústic dels terrenys que s'assenten i facultant les mesures que possibilitin la seua adequació i l'increment qualitatiu de l'oferta.

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

- a. Manteniment del seu àmbit en els sòls classificats amb previsió de creixement únicament a l'efecte d'operacions d'intercanvi d'aprofitaments i reconversió de les contemplades en el POOT.
- b. Foment de la millora del nivell de qualitat dels establiments i de l'oferta complementària.
- c. Manteniment del paisatge circumdant i dels enclavaments de vegetació de qualitat interns a fi de millorar la qualitat del teixit urbà.
- d. Foment de les actuacions d'esponjament i de les de reconversió d'oferta d'allotjament turístic obsoleta en residencial turística d'alta qualitat.
- e. Instrumentació de mesures encaminades a la dissuasió de la residència permanent a fi d'optimitzar els sistemes dotacionals i d'equipament dels nuclis principals.

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

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

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





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

## 20 Determinacions del Pla Territorial

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

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

2 La citada ordenació s'estableix tenint en compte els criteris assenyalats en l'apartat anterior i els quals resulten de l'aplicació dels assenyalats en les DOT i resta de normativa aplicable.

21 Ordenació de les àrees sostretes del desenvolupament urbà.

1 Per a l'ordenació de les àrees sostretes del desenvolupament urbà el PTI defineix les distintes categories de sòl rústic, segons la relació que les DOT estableixen diferenciant, dins del sòl rústic de règim general i en aplicació dels criteris abans assenyalats, el sòl forestal SRC-FE i aplicant la consideració d'Àrea d'Interès Agrari a la resta de sòl rústic de règim general SRC-SRG. De l'anterior resulta la definició de les següents categories de sòl:

1.1 Sòl Rústic Protegit:

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

1.2 Sòl Rústic Comú:

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

2 La delimitació de les Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció SRP-AANP s'efectua, dins de la delimitació del SRP-ANEI, incloent en aquesta categoria els terrenys que l'article 11 de la LEN assenyalava –terrenys confrontants arran de mar amb una profunditat mínima de 100 metres, sistemes dunars, illots, zones humides, cims, barrancs, penya-segats, penyals més significatius, savinars, ullestrars i els qualificats com a element paisatgístic singular en el pla provincial d'ordenació de Balears de 1973 i aplicant:

- a. A efecte de la definició de savinars la delimitació que d'ells es conté en l'Inventari Forestal Nacional elaborat pel Ministeri de Medi Ambient.
- b. A efecte de la definició dels sistemes dunars, la delimitació que d'ells es conté en el Mapa d'usos del sòl elaborat en la fase de diagnòstic del Pla.



3 Tal categoria inclou, a més, els terrenys inclosos en la delimitació dels parcs naturals de ses Salines d'Eivissa i Formentera i de Cala d'Hort-Cap Llentrisca-sa Talaia. Respecte del primer es recull la delimitació de la seua àrea de protecció i difereix l'ordenació dels terrenys del segon –excepte en el que a parcel·la mínima i resta de condicions per a l'autorització de nous habitatges unifamiliars es refereix– al que resulti del desenvolupament de la DA 17 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

4 La delimitació de les Àrees Naturals d'Especial Interès SRP-ANEI i de les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic SRP-ARIP recull la definida en l'Annex I de la LEN, mentre que la delimitació de les Àrees de Prevenció de Riscos SRP-APR recull la definida en l'Avanç del PTI, efectuada conformement a la metodologia i als criteris definits en la fase de diagnòstic. Finalment, la delimitació de les Àrees de Protecció Territorial SRP-APT s'ajusta exactament a l'assenyalat en l'article 19.1.i de les DOT.

5 Pel que fa a la definició de les zones excloses d'APT, el PTI recull les delimitacions ja aprovades en aplicació de l'assenyalat en la DT 12 de les DOT: sectors 4.23 i 4.24 de les NS de Sant Josep, a l'illa d'Eivissa, i sector 6.1 de les NS de Formentera.

Pel que fa a les restants, es delimiten aplicant conjuntament les limitacions quant a desenvolupament lateral de les zones turístiques derivades del POOT i l'assenyalat en l'article 19.2 i 3 de les DOT, en la redacció que resulta de les modificacions operades per l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme, i la DA 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

6 La delimitació del Sòl Rústic Forestal SRC-FE recull la delimitació de les àrees forestals definides en l'Inventari Forestal Nacional abans citat i es determina que constitueixen Àrees d'Interès Agrari SRC-AIA la resta de terrenys no forestals assignats a la categoria de Sòl Rústic de Règim General SRC-SRG.

7 Pel que respecta finalment a la delimitació de les Àrees de Transició SRC-AT, es defineix sobre la base de la banda mínima de 100 m que les DOT estableixen, en ajustar-se aquesta delimitació als requisits derivats de la informació que, sobre criteris de futur desenvolupament urbanístic, han aportat la totalitat d'ajuntaments d'ambdues illes.

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

8.1 La definició detallada d'activitats és la següent:

1 Sector primari

1.1 Activitats extensives:

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

1.2 Activitats intensives

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

1.3 Activitats complementàries

- a. Granges cinegètiques
- b. Unes altres

2 Sector secundari

2.1 Indústria de transformació agrària

2.2 Indústria en general





### 3 Equipaments

#### 3.1 Equipaments sense construcció

- a. Esbarjo concentrat
- b. Activitats nàutiques
- c. Altres

#### 3.2 Resta d'equipaments

- a. Camps de golf
- b. Càmping
- c. Circuits esportius
- d. Parc zoològic
- e. Cementeris
- f. Uns altres

### 4 Altres

#### 4.1 Activitats extractives

#### 4.2 Infraestructures

- a. Petites infraestructures
- b. Vies de transport
- c. Conduccions i esteses
- d. Ports i ports esportius
- e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure
- f. Aeroports i heliports
- g. Abocadors de residus inerts
- h. Abocador de residus no perillosos
- i. Abocador de residus perillosos
- j. Altres

#### 4.3 Habitatge unifamiliar aïllat

#### 4.4 Protecció i educació ambiental

- a. Activitats científicoculturals
- b. Excursionisme i contemplació
- c. Preservació estricta
- d. Conservació activa
- e. Regeneració de l'ecosistema i/o del paisatge

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

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

2 Activitats condicionades per limitacions de dos tipus:

2a. Definides directament en el PTI.

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

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

3 Activitats prohibides.

establint-se pel PTI els condicionaments establerts amb vista a l'avaluació de l'impacte territorial a què es refereix la classe 2b.

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

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

10.1 En relació amb l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat el PTI defineix les següents parcel·les mínimes exigibles:





- a. Per als terrenys qualificats com a SRP-ANEI: 50.000 m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 35.000 m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera; aquestes superfícies es redueixen en un 25 % en els supòsits i condicions contemplats en l'article 14 bis de la LEN.
- b. 25.000 m<sup>2</sup> per als terrenys qualificats com a SRP-ARIP; aquesta superfície es redueix en un 25 % en els supòsits i condicions contemplats en l'article 14 bis de la LEN.
- c. 25.000 m<sup>2</sup> per als terrenys qualificats com a SRC-FE.
- d. 15.000 m<sup>2</sup> per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG a l'illa d'Eivissa i 14.000 m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera.

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

10.3 Finalment, el PTI estableix els paràmetres mínims de reculada i aprofitament aplicables a les edificacions destinades a tal ús, establint aquests últims sobre la base de la definició, per a la parcel·la mínima establerta en cada categoria de sòl, d'una grandària mitjana d'habitatge de 300 m<sup>2</sup> construïts i 500 m<sup>2</sup> ocupats per edificació i resta d'elements, resultant els següents:

- a. Separació de límits de parcel·la: 10 metres mínim.
- b. Superfície construïble màxima: en SRP-ANEI: 0.006 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 0.01 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera; en SRP-ARIP i SRC-FE: 0.012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; a la resta de categories de sòl rústic: 0.02 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.
- c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la: en SRP-ANEI: 1 % a l'illa d'Eivissa i 1.7 % a l'illa de Formentera; en SRP-ARIP i SRC-FE: 2 %; a la resta de categories de sòl rústic: 3.3 %.

10.4 Pel que fa a la regulació dels usos d'allotjament turístic en sòl rústic, el PTI es remet a l'establert pel Decret 62/1995, de 2 de juny, i l'Ordre, de 13 de novembre de 1995, sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural, que el desenvolupa, que resultaran d'aplicació mentre mantinguin la seua vigència; el PTI defineix els aspectes que estima que han de ser objecte d'alteració per a la seua adaptació al model territorial que defineix i que bàsicament es concreten en:

- a. La documentació exigible relativa a serveis oferts, gestió prevista dels recursos naturals, energia i residus generats, amidades per a la conservació de l'espai rural i característiques actuals i projectades de les edificacions en què es pretengui situar l'activitat.
- b. La superfície mínima de parcel·la exigible per a la qual es proposen 30.000 m<sup>2</sup> per a hotel rural i de 20.000 m<sup>2</sup> per a agroturisme.
- c. La permissió i la regulació de les ampliacions de les edificacions, que no es permetran en les edificacions amb més de 350 m<sup>2</sup> de superfície construïda.
- d. Les condicions per a l'adequació, quan l'explotació agrícola resulti obligatòria, de les dependències annexes no necessàries per a ella.
- e. Les condicions per a la conservació dels elements patrimonials existents.
- f. Les condicions de les actuacions arquitectòniques a l'edifici principal i als annexos.
- g. Les condicions per a la conservació del paisatge agrícola i forestal tradicional.

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

10.6 Finalment, el PTI estima convenient per incorporar al mitjà rural una renda complementària derivada de l'activitat turística restringida permetre, en les edificacions que resultin catalogades dins de zones protegides per la LEN i amb la declaració prèvia d'interès general corresponent, l'autorització d'un màxim de dues habitacions vacacionals annexes.

10.7 Pel que fa a la regulació de les activitats extractives, el PTI es remet a l'establert pel PDS de Pedreres revisat, que va resultar aprovat mitjançant el Decret 61/99, de 28 de maig, en què es defineix una sèrie de criteris complementaris per a la seua regulació, les condicions per a l'ús de materials inerts per a treballs de restauració i una sèrie de condicions específiques que es concreten en:

- a. La vinculació al planejament municipal produïda per l'acord d'inclusió d'una pedrera en la llista de pedreres incorporada al PDS dins del Catàleg de pedreres actives.





b. La possibilitat de destinar, mentre no es restaurin, els terrenys ocupats per pedreres inactives a la implantació de cert tipus d'activitats relacionades o d'equipaments per a les característiques dels quals resultin especialment idonis.

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

- a. Que mentre no resultin incorporats a l'ordenació, no es consideraran edificis o instal·lacions existents els que es trobin en situació de fora d'ordenació.
- b. Les condicions per a la seua consideració com a habitatge existent.
- c. Les condicions per a l'ampliació dels habitatges existents.
- d. Les actuacions possibles i els habitatges existents en les categories que resulti prohibit aquest ús.
- e. Les condicions per a l'ampliació dels habitatges que resultin catalogats dins de les zones protegides per la LEN.

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

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

11 El PTI defineix el que entén per parcel·lació urbanística en sòl rústic i estableix les condicions en les quals la parcel·lació sistemàtica dels terrenys no incorre en el dit supòsit, establint un règim específic per a les segregacions practicades en virtut d'herència o donació de pares a fills.

12 El PTI determina així mateix:

- a. Un procediment per a l'agrupació de les edificacions destinades a ús d'habitatge unifamiliar encaminat a minimitzar l'impacte de la seua implantació que, mentre no es produeixin les modificacions legals oportunes, només resultarà d'aplicació en els terrenys afectats per l'assenyalat en l'article 16 bis de la LEN i en les condicions que s'estableixen en aquest article.
- b. Les regles generals a aplicació a les parcel·les ja segregades, diferenciat segons la data de segregació, així com les que resulten d'aplicació a les parcel·les afectades per l'assenyalat en l'article 6 de la Llei 9/99, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.
- c. Les condicions a què hauran d'ajustar-se els tancaments de les finques situades en sòl rústic, assenyalant les condicions d'altura i acabat, els tipus de tancament prohibits i les condicions per a la restauració dels tancats preexistents.
- d. Les condicions per a l'obertura de nous camins assenyalant que:
  - 1 Precisarà de llicència municipal i haurà d'integrar-se paisatgísticament en l'entorn.
  - 2 Amb caràcter general no podrà autoritzar-se l'obertura de nous camins per donar accés a habitatges unifamiliars i tan sols es permetrà la prolongació dels ja existents.
  - 3 Per als relacionats amb activitats agrícoles o declarades d'interès general serà necessari informe favorable de la Conselleria d'Agricultura o de la CIOTUPHA.
  - 4 Hauran d'ajustar-se a determinades condicions de pendent i característiques.

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

- a. La definició de categories bàsiques de sòl rústic efectuades.
- b. Les condicions específiques dels terrenys de la pujada a la Mola i del cap de Barbaria a l'illa de Formentera.
- c. L'establiment de dues zones: 1 i 2 delimitades, amb independència de la seua inclusió o no en zones protegides per la LEN o les DOT, sobre la base dels condicionaments físics del terreny i aplicant els següents criteris:
  - 1 La zona 1 recull la meitat superior relativa de les elevacions més significatives i els terrenys amb pendent major del 40 %.
  - 2 La zona 2 inclou els contraforts de les anteriors i les zones amb pendent compresa entre el 20 i el 40 %.

14 El PTI estableix els requisits per a la delimitació i l'ordenació dels nuclis rurals, establint els criteris per a l'assignació a tal figura dels assentaments existents, definint el percentatge de consolidació per edificació a què han d'arribar, la necessitat de conservació en l'ordenació de les seues respectives





característiques tipològiques i la seua gestió mitjançant la fórmula de constitució de comunitat de propietaris que ha d'impulsar, si escau, la formulació dels corresponents instruments d'ordenació i execució, i portar-la a terme.

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

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

- a. Mantenir la classificació com a sòl rústic, amb la qualificació que segons les seues característiques correspongui, per a aquells assentaments existents el desenvolupament o la dotació de condicions mínimes d'urbanització dels quals no es vulgui fomentar.
- b. Qualificar com a nucli rural els assentaments per als quals s'estimi pertinent mantenir les seues condicions bàsiques –permetent puntuals complecions o desenvolupaments dels seus espais intersticials i les dotacions mínimes d'infraestructures que resultin necessàries– però mantenint el caràcter de desenvolupaments de caràcter suburbà que en constitueixen un element atractiu i diferenciador.
- c. Assignar a les àrees de desenvolupament urbà els assentaments per als quals s'estimi oportú afavorir la seua completa transformació i urbanització conformement als estàndards i paràmetres de la urbanització tradicional.

2 El PTI defineix els terrenys que constituïran les àrees de desenvolupament urbà, determinant que:

2.1 Constituïran les àrees de desenvolupament urbà:

- a. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general vigents com a sòl urbà, excepte els que resultin desclassificats per aplicació de l'assenyalat en l'Annex I del PTI o per les adaptacions a aquest annex dels instruments de planejament general.
- b. Els terrenys que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general classifiquin com a sòl urbà per complir els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, la legislació urbanística de les Illes Balears i el PTI exigeixen per a l'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl.
- c. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general vigents com a sòl urbanitzable que, després de l'entrada en vigor de les DOT, mantenen aquesta classificació i contenen amb Pla Parcial definitivament aprovat, excepte els que resulten desclassificats per aplicació de l'assenyalat a l'Annex I del PTI o per les adaptacions a aquest annex dels instruments de planejament general.

2.2 Constituïran així mateix les àrees de desenvolupament urbà:

- a. Els terrenys que el PTI determina mantenen la seua classificació com a urbanitzables a l'empara del disposat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i en la DA 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.
- b. Els terrenys que els instruments de planejament general, ajustant-se als límits de creixement que el PTI estableix, determinin que mantenen la seua classificació com a sòl urbanitzable o resulten classificats com a tals.

3 El PTI ordena les àrees de desenvolupament urbà definint:

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

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

- a. No podrà considerar-se que constitueixen infraestructures de serveis els sistemes generals.
- b. Quan l'accés rodat estigui constituït pel sistema general viari de connexió entre nuclis, només podran delimitar-se com a sòl urbà àmbits el perímetre dels quals resulti contigu en més d'1/3 de la seua longitud amb el sòl urbà existent.
- c. En qualsevol cas, els terrenys hauran de formar part i estar integrats en la malla urbana.

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

- a. Regles per a la delimitació dels àmbits per a còmput d'aquesta consolidació.
- b. Les dues formes que es delimitaran als dits àmbits: consolidació interna i consolidació externa, així com les condicions d'aplicació a aquesta última.





c. Que, en qualsevol dels dos casos, els sistemes generals seran límits que la delimitació no podrà sobrepassar, el grau de consolidació serà calculat computant com a consolidada la superfície dels terrenys ocupats per edificació que s'ajusti a l'ordenació proposada i que, en l'ordenació de l'àmbit global, es mantendran les característiques de l'àrea de referència.

3.2 La definició dels requisits necessaris per a l'adscripció dels terrenys classificats com a sòl urbà a la categoria de consolidat per la urbanització i adscripció de la resta a la categoria de no consolidat per la urbanització, assenyalant que:

3.2.1 Es consideraran amb urbanització consolidada els terrenys:

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

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

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

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

- L'ordenació haurà de respectar les característiques del teixit preexistent.
- L'anterior no resultarà d'aplicació en els àmbits subjectes a reforma interior en què resulti precisa la intensificació o canvi dels usos globals actuals, assenyalant els requisits específics d'aplicació.
- Pel que fa específicament a les zones de sòl urbà corresponents a les zones turístiques definides pel POOT la seua ordenació s'ajustarà a l'assenyalat en el dit PDS i als criteris que sobre ella fixa el PTI.
- L'ordenació de les àrees de sòl urbà destinat a ús industrial i de serveis haurà d'establir-se guardant relació amb el teixit urbà en què s'insereixen, procurant la disposició d'espais de transició, determinant les característiques estètiques de les edificacions i definint el tractament dels espais de caire.

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

3.5.1 Regulant amb caràcter general la seua adaptació als criteris del PTI respecte de les àrees de desenvolupament urbà i incloent regulació específica dels inclosos en zona turística de les definides pel POOT, determinant-se que:

- La transformació haurà de concentrar-se en les cotes més baixes del terreny.
- Amb caràcter general, resultaran inedificables els terrenys amb pendents superiors al 40 % i en els terrenys amb pendents entre el 20 i el 40 % tan sols es permetran edificacions amb una planta d'altura.
- Hauran d'incorporar-se a l'ordenació les masses forestals més valuoses preexistents i incorporar ordenances que garanteixin la restitució de l'arbrat suprimit.
- L'ús majoritari permès serà el d'habitatge unifamiliar aïllat.
- El volum màxim per edifici no superarà els 5.000 m<sup>3</sup>.

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

3.6 Les condicions per a l'ordenació homogènia de les àrees de desenvolupament urbà que incloquin terrenys confrontants pertanyents a termes municipals distints per referència a les quals respecte de les ART-AIM defineixin els corresponents PMT i assenyalant com a criteris per a la formulació d'aquests:

- L'ordenació conformement a tipologies similars i intensitats d'ús establertes sobre la base de la qual resulti majoritària a l'àrea.
- La previsió de zones de transició en cas d'ordenacions consolidades discordants.
- L'establiment dels usos i activitats incompatibles.
- La necessitat de continuïtat del traçat del viari i les alineacions i dels espais lliures i zones enjardinades.

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





a. El municipi de Sant Joan de Labritja és l'únic que incorreria clarament en un supòsit de necessitat de dinamització econòmica i correcció de desequilibri territorial dels contemplats en l'article 34 de les DOT, però l'aplicació del percentatge major del 10 % de sòl urbanitzable que l'article 5.3 de la LEN facultaria resultaria contradictori amb els criteris generals de manteniment i conservació definits per a l'ordenació de la zona des Amunts.

b. No s'han detectat en l'àmbit global de la resta de municipis de les illes diferències significatives pel que fa a disponibilitat i necessitat de sòl, sinó que es presenta una situació homogènia referent a això.

c. En qualsevol cas no sembla que, tret d'alguns casos puntuals, l'ordenació mitjançant la classificació de sòl urbanitzable residencial resulti solució idònia per a un territori en el qual, de cara a la conservació de les seues característiques diferenciadores, sembla més oportuna la consolidació dels sòls urbans existents amb les seues característiques específiques i la integració a l'ordenació dels assentaments dispersos mitjançant el seu tractament com a nucli rural.

5 El PTI estableix, doncs, un percentatge homogeni de limitació del creixement, el 10 % de la superfície conjunta del sòl classificat com a urbà o urbanitzable o apte per a la urbanització amb Pla Parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de les DOT que no hagi resultat desclassificat per aquestes directrius, susceptible de correcció en fases successives del projecte, assenyalant, a més:

5.1 Que a l'efecte de còmput del creixement computaran:

a. Els terrenys a què es refereix l'article 27.2.a del PTI.

b. Els sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització sense pla parcial aprovat a l'entrada en vigor de les DOT, que no varen quedar reclassificats per aquestes directrius com a sòl rústic i que el planejament general vulgui mantenir.

5.2 Que a l'efecte d'aquest còmput no computaran les destinades a grans equipaments que formin part dels sectors, entenen-se per tals les que suposin més del 50 % de la seua superfície bruta, sempre que mantinguin aquesta qualificació.

5.3 Que en els casos en què el planejament general vigent contengui previsions de creixement superiors al màxim assenyalat, la seua adaptació haurà de desclassificar els terrenys necessaris per adaptar-s'hi.

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

6.1 Que aquests creixements hauran de situar-se:

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

b. De manera que existeixi interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris amb els de l'àrea o àrees de desenvolupament que s'agrega.

c. Sense que la totalitat d'espais intermedis entre aquesta àrea o àrees i el nou sector estiguin classificats com a sòl rústic, tret que es destinin a sistemes generals d'espais lliures o equipaments.

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

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

a. Les condicions d'implantació del nucli existent respecte de l'entorn.

b. Les condicions topogràfiques dels terrenys d'aquest entorn.

c. La protecció de les visuals.

e. Les tendències naturals de creixement dels nuclis.

6.4 Que a les zones turístiques no podran preveure's desenvolupaments exteriors al seu àmbit excepte per portar a terme actuacions d'intercanvi d'aprofitament o reconversió de les contemplades en el POOT o actuacions de reconversió territorial.

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

a. La densitat màxima serà, a les zones turístiques, 60 habitants/hectàrea i a la resta de casos, 100 habitants/hectàrea.

b. Les altures màximes permeses seran les predominants a l'àrea de desenvolupament urbà que s'agreguin i no podran superar, en el cas de les zones turístiques, les 3 plantes.





6.6 Els requisits específics d'aplicació als sectors que mantenen la seua classificació en aplicació del disposat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i en la DA 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives.

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

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

- a. Amb caràcter general, els nous sòls urbanitzables destinats a l'ús industrial o de serveis a situar en els nuclis d'Eivissa, Sant Antoni i Santa Eulària hauran de disposar-se en àrea de transició AT dels polígons industrials existents.
- b. Es permetran a la resta de nuclis petits polígons de serveis envoltats d'espais lliures per minimitzar el seu impacte territorial.
- c. Es fomentarà la reserva de sòl públic per a relocalització de les activitats situades en zones d'ús residencial i difícilment compatibles amb ell i de les existents en sòl rústic, i es prohibirà la possibilitat de canvi d'ús d'aquestes últimes.

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

1 El PTI recull en la seua Documentació Gràfica la delimitació de la zona des Amunts d'Eivissa tal com resulta definida per l'Annex I de la LEN i incloent-hi, per tant:

- a. Les ANEI: B1 de Cala Salada al Port de Sant Miquel, B2 Serra de Sant Mateu d'Albarca, B3 del Port de Sant Miquel de Balansat a Xarraca, B4 de Xarraca a Sant Vicent de la Cala, B5 Punta Grossa i B6 Serra Grossa de Sant Joan.
- b. Les ARIP intermèdies i limítrofes.
- c. Les AAPI corresponents als nuclis de Santa Agnès de Corona, Sant Mateu d'Albarca, na Xemena, Port de Sant Miquel, Benirràs, Portinatx, Sant Joan de Labritja, Allà Dins i Sant Vicent de sa Cala.

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

- a. Manteniment general de les característiques del paisatge natural i urbà que fan de la zona la millor conservada de l'illa, potenciant la seua singularitat per caracteritzar-la com a zona diferenciada.
- b. Millora de l'accessibilitat dels nuclis.
- c. Millora de la imatge i les característiques del medi urbà dels nuclis així com de les seues dotacions d'infraestructures i serveis, estudiant la possible implantació d'IDAM independents en els nuclis turístics.
- d. Instrumentació de mesures que permetin l'aportació d'aigua de reg per a l'agricultura en quantitat i qualitat suficients, mitjançant instal·lació de depuració terciària a les EDAR.
- e. Foment de la instal·lació de sistemes actuals de reg.
- f. Foment de la dotació al món rural d'infraestructura de proveïment elèctric convencional o alternatiu.
- g. Delimitació de les zones de Portinatx, Port de Sant Miquel i Cala de Sant Vicent com les úniques aptes per a oferta turística convencional, possibilitant només al nucli de Benirràs la implantació de nova oferta d'alta qualitat.
- h. Manteniment en els paràmetres actuals, excepte oferta d'alta qualitat o molt selectiva, de la capacitat de la planta turística convencional de la zona.
- i. Foment de la revaloració d'aquesta planta, prevalent la millora en la qualitat de les instal·lacions i serveis i formulant polítiques que disminueixin l'alt grau d'estacionalitat
- j. Potenciació de l'ús residencial permanent en els nuclis turístics i especialment en els de Portinatx i Port de Sant Miquel.
- k. Foment de la participació del sector agrari en el sector turístic mitjançant les modalitats del turisme rural i l'agroturisme i la permissió de l'ús d'habitatge vacacional annex a edificacions rurals existents.
- l. Potenciació de les activitats de senderisme, *mountain bike* i rutes a cavall, fomentant l'adaptació dels establiments a aquestes especialitats i millorant les característiques de la xarxa viària rural.
- m. Possibilitar la instal·lació de camps de golf de característiques adequades a les pròpies de la zona.





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

3 El PTI:

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

- a. Els declarats béns d'interès cultural.
- b. Els inclosos en els catàlegs municipals existents.
- c. Transitòriament, mentre no resultin aprovats els instruments abans citats, els elements inclosos en el Catàleg de cases pageses de la Conselleria de Patrimoni del CIEF.

3.2 Determina si resulta d'aplicació a la zona el règim general d'usos del sòl rústic de les distintes categories de sòl rústic en ella incloses amb les limitacions addicionals que es deriven de l'assenyalat per la LEN.

4 A l'efecte de la definició de l'àmbit de les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès AAPI, determina els àmbits màxims que podran ser considerats com a tals pels instruments de planejament general de Sant Antoni de Portmany i Sant Joan de Labritja i defineix, en el cas de les zones turístiques incloses de Port de Sant Miquel, Portinatx i Sant Vicent de sa Cala, l'àmbit màxim a què podran arribar a aquestes zones a l'efecte dels creixements que l'article 5 de la LEN faculta.

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

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

6.1 Hauran d'ajustar-se a les limitacions establertes per l'article 5 de la LEN i als que el mateix PTI estableix i per tant:

- a. Tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic dels nuclis o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques necessàries per ells.
- b. Emplaçar-se confrontant amb el nucli existent, desenvolupant-se de forma integrada i contigua a aquest i de forma que hi hagi interconnexió dels sistemes viaris.
- c. Tenir una superfície inferior al 10 % de la del nucli que completen.
- d. No situar-se en APR mentre no desaparegui la seua situació de risc, segons determini l'administració competent en la matèria.
- e. No situar-se en zones on existeixi massa boscosa, amb pendents superiors al 20 % ni en zones que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.
- f. En el cas dels nuclis turístics de Port de Sant Miquel, Portinatx i Sant Vicent de sa Cala, situar-se dins dels límits de la zona POOT que el PTI defineix.

6.2 La seua ordenació haurà d'establir-se:

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

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

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

- a. Infraestructures portuàries i instal·lacions marítimes
- b. Ports esportius i instal·lacions nàutiques
- c. Infraestructures aeroportuàries
- d. Infraestructura viària
- e. Infraestructura del transport terrestre





- f. Infraestructura de proveïment energètic
- g. Infraestructura de telecomunicacions
- h. Infraestructura de proveïment d'aigua i sanejament
- i. Infraestructura per a la gestió de residus urbans
- j. Infraestructura per a la gestió d'altres residus

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

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

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

- a. Respecte del port de la Savina, assumeix l'ordenació definida en el Pla d'utilització dels espais portuaris aprovat mitjançant OM de 27.10.2003, en què s'assenyalen els criteris territorials d'aplicació en cas de la seua modificació que es relacionen amb la millora de la seua organització funcional sempre que s'efectuï d'acord amb les limitacions que es deriven de la seua inclusió en el Parc Natural de ses Salines.
- b. Determina els criteris que estima d'aplicació a la formulació dels plans d'utilització dels espais portuaris dels ports d'Eivissa i Sant Antoni i que es relacionen fonamentalment amb la seua organització funcional, grau d'inserció en el teixit urbà i millora de la seua connexió amb la infraestructura viària bàsica de l'illa.
- c. Estableix la ubicació de les instal·lacions relacionades amb l'establiment de la segona via a Formentera, que permeti en situacions d'emergència la comunicació entre ambdues illes en qualsevol situació meteorològica.

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

- a. Defineix els criteris generals per a la seua planificació en el corresponent PDS.
- b. Estableix les condicions transitòries d'aplicació fins a la seua aprovació, definint les zones del litoral en què resulta possible la implantació d'aquest tipus d'instal·lacions, que, amb caràcter general, restringeix les possibilitats que es contemplaven en l'antic PDS i coincideix amb zones ja urbanísticament desenvolupades.

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

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

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

5.1 Estableix els criteris d'aplicació a la planificació, l'execució i el manteniment d'aquesta infraestructura:

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

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

- a. Les contingudes en el PDS de Carreteres de la CAIB aprovat pel Decret 87/98, de 16 d'octubre, consistents en el desdoblament de la segona via de ronda d'Eivissa i la ronda Nord de Sant Antoni.
- b. Les necessàries per millorar la connectivitat entre les tres àrees funcionals bàsiques de l'illa i d'aquestes àrees amb l'aeroport, definint desdoblaments quan la IMD ho exigeixi: millora de la connexió entre les vies de ronda d'Eivissa i l'aeroport; millora de la connexió entre Eivissa i Sant Antoni de Portmany i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa; millora de la connexió entre Eivissa i Santa Eulària i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa.





- c. Les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de passada en els nuclis capçalera de les àrees funcionals bàsiques de l'illa mitjançant les rondes de Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu.
- d. Les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de passada en els nuclis secundaris de Jesús i Sant Josep de sa Talaia.
- e. Les actuacions encaminades al condicionament de les vies PM.803, PMV.812-1, PMV.812-2, PM.804, PMV.810-1, C.733 i PM.810.
- f. El condicionament i tractament unitari de la via de comunicació al llarg dels desenvolupaments turístics de la costa oest de l'illa d'Eivissa.

5.3 Determina que són actuacions bàsiques a l'illa de Formentera les encaminades a adequar les característiques de la carretera de la Savina a la Mola als diversos tipus de trànsit que suporta.

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

- a. La previsió de rondes urbanes amb espais annexos d'aparcament per a l'eliminació del trànsit de passada en els nuclis de Sant Francesc, Sant Ferran, el Pilar de la Mola i es Pujols.
- c. La connexió per a trànsit no rodat entre els nuclis des Pujols, sa Roqueta i la Savina i d'aquests amb la zona de ses Illetes.

5.5 Finalment el PTI determina l'obligatorietat d'incorporació a la totalitat d'instruments de planejament general del catàleg de camins rurals del terme.

6 En relació amb el sistema d'infraestructures de transport, el PTI incorpora els criteris d'aplicació en la formulació del corresponent PDS:

6.1 Establir el seu obligat ajustament als criteris que referent a això fixa l'article 61 de les DOT en relació amb:

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

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

6.3 Establir com a objectius estratègics generals:

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

6.4 Assenyalant com a objectius concrets:

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

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

7.1 Assumeix les determinacions del PDS Energètic de les Illes Balears aprovat mitjançant el Decret 58/2001, de 6 d'abril, i els criteris que varen inspirar la seua formulació:

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

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





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

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

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

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

8 En relació amb la infraestructura de telecomunicacions el PTI:

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

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

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

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

9 Pel que fa al sistema de la infraestructura de proveïment d'aigua i sanejament, el PTI assumeix les determinacions de la Llei 10/2001, de 5 de juliol, del Pla hidrològic nacional i del Pla hidrològic de les illes Balears, aprovat pel RD 378/2001, de 6 d'abril i, en conseqüència:

9.1 Els objectius generals assenyalats en ambdós instruments:

a. Definició dels recursos disponibles per a una explotació sostenible que assegurin els proveïments urbans i possibilitin el desenvolupament de qualsevol activitat sectorial.

b. Foment de l'estalvi en els consums d'aigua i de la reutilització de les aigües residuals.

c. Minoració dels mals causats en situacions de sequera i d'inundacions.

d. Conservació del medi ambient en tot el relacionat amb els règims hídrics.

9.2 La divisió territorial que s'hi defineix.

9.3 Les actuacions en matèria d'infraestructures que s'hi defineixen:

a. Actuacions d'implantació o ampliació d'IDAM i EDAR.

b. Actuacions d'interconnexió dels sistemes.

c. Ampliació de les xarxes de control.

d. Noves captacions d'aigües subterrànies, protecció i regeneració de zones humides i condicionament de lleres.

j. Actuacions per a la reutilització d'aigües residuals depurades per a regadiu.

k. Millora de les xarxes de subministrament i distribució d'aigua potable reduint les pèrdues i implantant nous mètodes de gestió de la demanda.

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

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

a. L'assumpció dels seus objectius bàsics de minimització del seu impacte ecològic i social, optimització dels seus costos de tractament i foment del seu aprofitament prioritari mitjançant la seua transformació.

b. La incorporació de les mesures relatives a prevenció i minimització de la producció de residus, la seua valorització quan aquesta resulti factible i la disposició de la resta en abocador controlat.

c. La reserva dels terrenys necessaris per a les instal·lacions previstes en el Pla: centre de tractament de Ca na Putxa, deixalleria de Formentera, abocador de Cap de Barbaria i estació de transferència provisional d'Eivissa.

10.2 Assenyalen com a criteris per a l'ordenació dels residus de construcció i assimilables i residus voluminosos, que hauran de ser regulats atenent als principis generals de foment de la seua minimització, segregació en origen i valorització:

a. La prioritització de la prevenció i minimització dels residus en la seua generació.





- b. El foment de la valorització dels residus mitjançant la seua reutilització, reciclat o altres formes de valorització.
  - c. La reutilització com a subproducte dels residus de construcció.
  - e. El dipòsit en abocador controlat com a última opció de tractament, evitant en qualsevol cas la seua disposició incontrolada.
  - g. L'establiment dels objectius de tractament tenint en compte les economies d'escala i la condició insular i de territori disgregat de les illes d'Eivissa i Formentera.
- 10.3 Defineix com a criteris d'aplicació per a la gestió dels residus perillosos els següents:
- a. Garantir, per a tots els productors i en l'àmbit d'ambdues illes, la prestació del servei en les condicions establertes per la Llei.
  - c. Complir els objectius de valorització i eliminació de residus.
  - d. Manteniment de l'estructura d'ocupació del sector, fomentant l'aflorament de les infraestructures privades i optimitzant el funcionament de les infraestructures públiques.
  - f. Organització del sistema sota principis que atorguin flexibilitat a la contractació i finançament i minimitzin els costos de funcionament.

## 24 Ordenació dels sistemes d'equipament

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

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

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

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

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

3.1 Els criteris aplicats per a la seua elaboració:

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

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

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

3.5 L'ampliació de l'extensió de la UIB a les Pitiüses i el nou Conservatori Professional de Música d'Eivissa i la seua extensió de Formentera.

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

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

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

5 Respecte al sistema d'equipament comercial, el PTI:





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

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

- El nivell d'equipament comercial i la seua distribució territorial ha d'afavorir l'harmonització dels nous sistemes de venda i demanda, garantint l'equilibri entre els diversos interessos confluents.
- Ha de promoure's la competitivitat del comerç minorista considerat element rellevant de la base econòmica local.
- Ha de fomentar-se l'aprovisionament habitual a escala local i l'adaptació de l'oferta a l'estacionalitat de la demanda.

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

5.3 Estableix que el futur PDS haurà de:

- Avaluar l'oferta comercial disponible a les illes d'Eivissa i Formentera, segons nombre, superfície de venda, tipologia d'establiment i àmbit territorial d'influència.
- Avaluar la despesa comercialitzable del conjunt de població de cada illa, segons àmbits territorials i epígrafs de despesa.
- Establir les ràtios òptimes d'equipament comercial en cada àmbit i sector d'actuació.
- Establir els elements bàsics estructurants de l'equipament comercial en ambdues illes.

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

- El manteniment i l'actualització de les instal·lacions de Cas Serres, Can Pep Xico, pisos tutelats, unitat comunitària de rehabilitació, La Pau i González Abarca.
- La construcció de nous centres a Santa Eulària des Riu, Sant Antoni de Portmany, Formentera, Sant Jordi de ses Salines, Sant Josep de sa Talaia i Sant Joan de Labritja.

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

- Construcció dels poliesportius de Sant Jordi i Formentera i de la minipista d'atletisme d'aquesta última illa.
- Ampliació i millora de les instal·lacions de Sant Joan, Can Misses i Can Coix.
- La posada en funcionament de les instal·lacions relacionades amb el ciclisme, implantant carrils per bicicleta i adequant les vies rurals per a recorreguts de bicicleta tot terreny.

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

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

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



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

- Establint els requisits generals bàsics encaminats a garantir la seua adaptació al medi preexistent i la reducció del seu impacte mediambiental.

- Assenyalant els criteris per a elecció d'emplaçaments, però sense fixar-los directament.

- Diferenciant les actuacions que es plantegin amb oferta complementària en aplicació directa de les determinacions de la Llei 12/88, de 17 de novembre, de camps de golf, d'aquelles que es plantegin sense tal tipus d'oferta.

- Establint com a desitjable per a aquestes últimes, amb les modificacions legals prèvies que corresponguin, la possibilitat de vinculació temporal dels terrenys a aquesta activitat així com la d'establir aquest tipus de vinculació, en les condicions que a aquest efecte s'estableixi, en terrenys vinculats a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

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

- La construcció de l'auditori i edifici cultural polivalent de Santa Eulària des Riu.

- La construcció de diversos centres a Sant Miquel de Balansat, sa Cova des Culleram, es Cubells, Sant Josep de sa Talaia, Sant Rafael de sa Creu, Cala d'Hort i Formentera.

- L'adequació de la residència d'Eivissa per situar l'extensió de la UIB i la biblioteca de capçalera.

- Els arxius històrics generals i d'imatge i so d'Eivissa i Formentera.

- Les actuacions en els museus del Puig des Molins, Puget i d'Etnografia de Santa Eulària des Riu.

- Els museus marítim de Sant Antoni de Portmany i l'arqueològic, etnològic, marítim i de la sal de Formentera.

10 Finalment, respecte del sistema d'equipament juvenil el PTI assumeix les previsions de futures actuacions consistents en la millora de les instal·lacions de Cala Jondal i la construcció d'un alberg juvenil a Sant Josep de sa Talaia.

## **26 Planejament i desenvolupament sostenible**

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

1.1 Els objectius fonamentals a considerar, determinant com a tals:

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

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

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

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

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

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

- Es defineixi prevenint i reduint la contaminació acústica.

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

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

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

- Definint una xarxa viària adequada, que millori les característiques d'aquesta xarxa viària rodada i per als vianants i establint el sistema de zones verdes públiques integrant-hi els elements preexistents, definint la vegetació adequada, mantenint la porositat natural del terreny i fomentant la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües.





- d. Definint els sistemes d'infraestructures per reduir les pèrdues de transport i distribució i possibilitant sistemes integrals d'aprofitament i estalvi.
- e. Fomentant la implantació de sistemes de recollida selectiva de residus, donant suport a sistemes d'enllumenat que redueixin la contaminació lumínica i fomentin l'estalvi energètic i possibilitant la introducció d'elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental.

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

- a. Regulant l'execució de les obres d'urbanització i edificació de forma que contemplin la totalitat d'accions sobre el medi que comporten.
- b. Exigint l'adaptació dels edificis a les condicions climàtiques i amb vista a la moderació de la demanda energètica.
- c. Potenciant la reducció dels consums energètics, el foment de les energies renovables i l'estalvi i reutilització d'aigua.
- d. Fomentant la correcta gestió de l'enllumenat públic i de l'enllumenat ornamental.

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

1 Respecte de la protecció, conservació i valoració del patrimoni historicoartístic i arquitectònic, el Pla:

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

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

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

- a. L'assignació dels elements catalogats a algun dels següents tipus: jaciments arqueològics o paleontològics; arquitectura religiosa; escultura monumental religiosa i heràldica; arquitectura civil; arquitectura militar; béns etnològics; béns integrants del patrimoni historicoindustrial i béns d'interès paisatgísticoambiental.
- b. Definició, per a cada element, del seu corresponent grau de protecció, d'entre els 5 que el PTI defineix.
- c. Elaboració d'una fitxa individualitzada per a cada element que contengui la seua identificació espacial i la descripció i les característiques de la protecció atorgada a l'element.
- d. Determinació per a cada element de les actuacions que hi són factibles d'entre les 7 que tipifica el PTI: restauració, conservació, consolidació, rehabilitació, reestructuració, reconstrucció i obra nova.

1.4 Determina la ubicació obligatòria en la documentació gràfica dels instruments de planejament dels elements catalogats i dels altres béns integrants del patrimoni.

1.5 Estableix la inclusió obligatòria en els catàlegs dels instruments de planejament general de les edificacions i elements etnològics situats en el medi rural del terme municipal de què es tracti, definint-ne el seu grau de protecció i determinant les actuacions que hi són factibles.

## **26 Àrees de reconversió territorial**

1 A l'efecte de la delimitació de les Àrees de Reconversió Territorial (des d'ara ART) que han de ser objecte dels Plans de Reconversió Territorial (des d'ara PRT) o dels Projectes de Millora Territorial (des d'ara PMT), el PTI:

- a. Delimita els àmbits genèrics de les ART que defineix directament, que hauran de ser precisats pels corresponents instruments de desenvolupament.
- b. Estableix la possibilitat de definició pels instruments de planejament general de nous àmbits subjectes a tals operacions.

2 El Pla delimita directament com a ART:

- a. Les àrees intermunicipals constituïdes pels assentaments situats en zones contigües dels municipis d'Eivissa, Sant Josep de sa Talaia, Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu.





- b. Les zones turístiques definides com de reconversió preferent pel POOT.
- c. La totalitat del sòl rústic d'ambdues illes a fi de formular i executar un o diversos PMT que tendran per objectiu bàsic i respecte de les edificacions i instal·lacions existents en tal classe de sòl la disminució del seu impacte visual i ambiental mitjançant l'adopció adequada de les mesures correctores i la seua adequació, en la mesura del possible i en funció del seu grau de perceptibilitat, a les condicions d'integració definides pel PTI per a les edificacions en aquesta classe de sòl.

## **27 Criteris d'aplicació als PDS competència del Consell Insular**

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

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

2 La definició de criteris s'efectua:

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

2.1 Respecte del POOT:

2.1.1 Que la seua revisió haurà de:

- a. Adaptar la regulació de les característiques de l'oferta d'allotjament dels requisits dels equipaments, les infraestructures i els serveis a les característiques específiques de cada zona turística.
- b. Determinar les zones sotmeses a reconversió preferent i definir actuacions per a l'augment de la qualitat de l'oferta i programes de modernització permanent dels establiments turístics.
- d. Desenvolupar els criteris que el PTI estableix respecte de l'oferta d'allotjament turístic en sòl rústic.
- e. Fomentar la millora de la qualitat de les infraestructures, equipaments i serveis promovent accions que resolguin els seus dèficits estructurals.
- f. Incentivar la sensibilització mediambiental del sector turístic en general mitjançant el foment de la implantació de sistemes de gestió ambiental.

2.1.2 Les següents mesures d'aplicació directa:

- a. Reducció de l'àmbit de les zones turístiques.
- b. Consideració, com a zona apta per a hotels de ciutat, dels àmbits que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general defineixin, considerant fins el moment com a tals els ordenats pel planejament vigent amb tipologia plurifamiliar contínua entre mitgeres o aïllada.
- c. Consideració com a nucli antic dels àmbits que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general defineixin, considerant fins el moment com a tals els ordenats pel planejament vigent amb tipologia contínua.
- d. Eliminació, en les zones aptes per a hotels de ciutat, de la incompatibilitat dels usos d'allotjament turístic i residencials.
- e. Fixació en 120 m<sup>2</sup> construïts de la grandària mínima d'habitatge autoritzable en zona POOT.
- f. Regulació de la reconversió a usos residencials dels establiments d'allotjament turístic obsolets establint un índex d'intensitat d'ús mínim d'1 habitatge/180 m<sup>2</sup> de parcel·la i una superfície mínima construïda de 180 m<sup>2</sup>, excepte en les zones ordenades pel planejament vigent amb tipologia plurifamiliar contínua.

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

- a. Ordenació de les zones confrontants amb les platges i els seus accessos, preveient les corresponents zones d'aparcament i serveis.
- b. Promoció d'actuacions encaminades a la millora del mitjà urbà de les zones turístiques, establint pautes per a l'ordenació del seu entorn, incorporant a l'ordenació els elements naturals que persisteixin i definint les característiques de la urbanització i el mobiliari urbà sota criteris de requalificació i diferenciació de les zones.





c. Regulació específica dels establiments turístics situats en sòl rústic, orientada al manteniment de les seues característiques específiques i diferenciadores.

2.1.4 Determinant que l'acció del CIEF es dirigirà a promoure la desestacionalització de l'oferta turística mitjançant el foment de les activitats relacionades amb el turisme nàutic, l'oferta de golf, el turisme cultural i de congressos, el senderisme i bicicleta tot terreny i el turisme relacionat amb les activitats subaquàtiques, promovent a aquest últim efecte la declaració com a reserva marina dels illots més adequats per a l'exercici d'aquest tipus d'activitats.

2.2 Respecte del PDS de Residus no perillosos que:

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

## **28 Execució i gestió del Pla Territorial**

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

## **29 Altres disposicions**

El PTI estableix en les seues disposicions addicionals i transitòries:

- a. Les determinacions relatives al compliment del dispost per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i en el seu Reglament aprovat pel RD 1471/1989, d'1 de desembre, en què s'han esgrafiat en plànols, en compliment de l'assenyalat en l'article 210.4.a d'aquest últim, les partions del domini públic maritimoterrestre i els límits de la servitud de protecció.
- b. Les determinacions relatives al compliment de la legislació aeroportuària resultant del Decret de servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa i el seu Pla Director.
- c. El règim aplicable a les actuacions en sòl rústic relacionades amb els usos contemplats amb el nombre d'ordre XLIII.07 i CNAE93 92.341 en l'Annex I del Decret 19/96, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.
- c. Els terminis per a la formulació de les adaptacions a les determinacions del Pla dels instruments de planejament general municipal.
- d. El règim transitori d'aplicació fins a l'aprovació d'aquestes adaptacions.

## **30 Els annexos del PTI**

1 Els annexos del PTI són:

Annex I. Àrees afectades per Normes Territorials Cautelars

Annex II. Normes tècniques

Annex III. Programes d'intervenció

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

2 L'Annex I relatiu a les àrees afectades per Normes Territorials Cautelars es refereix als terrenys afectats per la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada pel Consell de Govern de les Illes Balears en data 07.04.2000 i per les Normes Territorials Cautelars definitivament aprovades pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en dates 27.10.2000 i 20.01.2003, tal com varen resultar identificats per l'Estudi Complementari per a la redacció del PTI redactat amb posterioritat a la tramitació de l'Avanç i assenyalat les mesures específiques d'aplicació a cadascun d'ells.





2.1 La relació de terrenys afectats que el citat estudi assenyalava era:

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

b. Afectats per la NTC definitivament aprovada en data 27.10.2000 els següents sectors:

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

Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia: Sectors de sòl urbanitzable 1.11, 1.14, 1.18, 1.23, 1.24, 4.2, 4.5.A, 4.14, 4.16, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24-A, 4.33, 5.5 i 6.1.

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

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

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

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

Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia: Terrenys inclosos en l'àmbit de sòl urbà SU.3-4 as Cubells, AA-4.5, AA 4.9 i terrenys inclosos en el sector de sòl urbanitzable 3.2 sa Caixota.

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

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

2.2.1 Terme municipal d'Eivissa:

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

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

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

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

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

2.2.2 Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia:

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

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

c. Àmbit de sòl urbà SU-3.4 des Cubells i sectors 1.18, 4.2, 4.5-A: Reclassificació com a sòl rústic, considerant el sector 4.14 ja reclassificat com a tal per la DA 12 de les DOT.

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

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

2.2.3 Terme municipal de Sant Antoni de Portmany:

a. Sector S.10 del sòl urbanitzable programat i sector S-8 del sòl urbanitzable no programat: Manteniment de les determinacions del planejament vigent.

b. Sectors S-9, S-15 i S-29 del sòl urbanitzable no programat: Manteniment de la classificació i requalificació d'acord amb les determinacions del PTI.

c. Sector S-6 del sòl urbanitzable no programat: Reclassificació com a sòl rústic.

2.2.4 Terme municipal de Sant Joan de Labritja:

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

b. Sector na Xemena: Reclassificació com a sòl rústic.

2.2.5 Terme municipal de Santa Eulària des Riu:

a. Sectors de sòl urbanitzable des Pouet, s'Argamassa i Cala Llenya: Manteniment de la classificació i requalificació d'acord amb les determinacions del PTI.





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

2.3 A la vista de l'assenyalat en els apartats anteriors, s'han revisat i actualitzat, des d'un punt de vista global i de forma ajustada als criteris del PTI i a les determinacions de la legislació urbanística aplicable, les propostes abans extractades, i s'han determinat, per a cada àmbit afectat, les determinacions que s'especifiquen a l'Annex.

3 L'Annex relatiu a les Instruccions Tècniques:

3.1 Estableix les definicions dels conceptes que sobre el territori, l'ordenació, les edificacions i els còmputos s'utilitzen normalment pels instruments d'ordenació urbanística per a la definició d'aquesta ordenació, a fi de sistematitzar-los de forma unificada i estandarditzada per a la totalitat del territori d'ambdues illes.

3.2 Determina els requisits documentals necessaris per a la tramitació de les autoritzacions relatives a activitats en sòl rústic.

4 L'Annex relatiu a Programes d'Intervenció recull, actualitzats, els definits en la fase d'Avanç consistents en:

Programa 1: Elaboració i desenvolupament del Pla Sectorial d'Agricultura.

Programa 2: Recuperació de pedreres.

Programa 3: Recuperació del sistema saliner de s'Estany Pudent.

Programa 4: Recuperació i eliminació d'enderrocs i residus en lleres torrencials.

Programa 5: Pla de soterrament de les esteses aèries existents en els espais naturals protegits.

Programa 6: Eliminació de ruïnes i estructures inconcluses en sòl rústic, especialment en zones d'alt valor ecològic i paisatgístic, parcs naturals, AANP i ANEI.

Programa 7: Ordenació dels usos recreatius en el sòl rústic i senyalització d'espais protegits.

Programa 8: Elaboració d'un catàleg i inventari d'arbres singulars d'Eivissa i Formentera.

Programa 9: Delimitació i gestió dels espais marins d'alt valor ecològic.

Programa 10: Implantació d'un Sistema d'informació territorial i urbanístic.

Programa 11: Foment de la rehabilitació i reconversió de l'edificació.

Programa 12: Pla especial de camins públics d'Eivissa i Formentera.

Programa 13: Creació de plataformes d'embarquas Pujols i sa Canal per a obertura del servei de la 2a via a Formentera.

Programa 14: Construcció del Conservatori de Música i Dansa d'Eivissa i Formentera.

Programa 15: Construcció d'instal·lacions esportives d'àmbit supramunicipal.

Programa 16: Creació d'una línia d'ajudes per a l'eliminació de barreres arquitectòniques.

5 Finalment, l'Annex relatiu al Catàleg de cases pageses als municipis de Sant Antoni de Portmany i Sant Joan de Labritja recull la llista de tals elements que, en aquests termes municipals, inclou el Catàleg de cases pageses que es troba a la Conselleria de Patrimoni del CIEF; els elements inclosos en la zona des Amunts resulten subjectes al règim provisional de protecció que es defineix en la Norma 43 del PTI.