



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

PLAN TERRITORIAL INSULAR DE EIVISSA Y FORMENTERA

NORMAS DE LA ORDENACIÓN

ÍNDICE

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

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

TITULO II ÁREAS SUSTRÁIDAS DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

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

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

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





CAPITULO III INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL

Norma 18 Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico

Norma 19 Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico

Norma 20 Cerramientos de fincas

Norma 21 Caminos

Norma 22 Condiciones específicas de las Unidades Paisajísticas

CAPÍTULO IV NÚCLEOS RURALES

Norma 23 Delimitación

Norma 24 Ordenación

Norma 25 Gestión y Conservación

TÍTULO III ÁREAS DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES

Norma 26 Asignación

Norma 27 Definición

Norma 28 Clasificación del suelo urbano

Norma 29 Grado de consolidación por la urbanización del suelo urbano

Norma 30 Edificación en suelo urbano con urbanización consolidada

Norma 31 Edificación en suelo urbano sin urbanización consolidada

Norma 32 Utilización de sistema individual de evacuación de aguas residuales

Norma 33 Ordenación del suelo urbano

Norma 34 Ordenación del suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado

Norma 35 Edificación en suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado

Norma 36 Ordenación de terrenos colindantes situados en distintos términos municipales

CAPITULO II DISPOSICIONES SOBRE CRECIMIENTO

Norma 37 Crecimiento turístico, residencial o mixto

Norma 38 Ubicación y características del crecimiento residencial, turístico o mixto

Norma 39 Reservas mínimas para vivienda sujeta a régimen de protección.

Norma 40 Ubicación y características del suelo industrial y de servicios

TÍTULO IV ORDENACIÓN DE ES AMUNTS DE EIVISSA

Norma 41 Delimitación y ordenación





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

TÍTULO V SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO I INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS

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

CAPITULO II INFRAESTRUCTURA VIARIA Y DEL TRANSPORTE TERRESTRE

- Norma 51 Infraestructura viaria**
- Norma 52 Infraestructura del transporte**

CAPITULO III INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO Y TELECOMUNICACIONES

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

CAPITULO IV INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

- Norma 55 Infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento**

CAPITULO V INFRAESTRUCTURA PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS

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

TÍTULO VI SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

- Norma 58 Criterios generales para la implantación de nuevos equipamientos**





- Norma 59 Equipamiento educativo**
- Norma 60 Equipamiento sanitario**
- Norma 61 Equipamiento comercial**
- Norma 62 Equipamiento social**
- Norma 63 Equipamiento deportivo**
- Norma 64 Campos de golf**
- Norma 65 Equipamiento cultural**
- Norma 66 Equipamiento juvenil**

TÍTULO VII PLANEAMIENTO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

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

TÍTULO VIII PATRIMONIO HISTORICO ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

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

TÍTULO IX ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

- Norma 74 Definición**
- Norma 75 Determinaciones**
- Norma 76 Desarrollo y Ejecución**

TÍTULO X CRITERIOS PARA LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES COMPETENCIA DEL CONSELL INSULAR D' EIVISSA I FORMENTERA

- Norma 77 Plan Director Sectorial De Canteras**
- Norma 78 Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las islas de Eivissa y Formentera**
- Norma 79 Plan Director Sectorial de Campos de Golf**
- Norma 80 Plan Director Sectorial de Carreteras**
- Norma 81 Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales**
- Norma 82 Plan Director Sectorial de Residuos no peligrosos**

TÍTULO XI EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PTI

- Norma 83 Principios rectores**
- Norma 84 Formas de gestión**
- Norma 85 Sistemas de actuación**





DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional 1 Superioridad de las determinaciones supramunicipales del PTI sobre las determinaciones del planeamiento general.

Disposición adicional 2 Cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

Disposición adicional 3 Cumplimiento de la legislación aeroportuaria

Disposición adicional 4 Cumplimiento de la normativa de régimen hidráulico

Disposición adicional 5 Actuaciones no autorizables en suelo rústico.

Disposición adicional 6 Plazo de adaptación al PTI del planeamiento general.

Disposición adicional 7 Facultades de la CIOTUPHA en relación al PTI.

Disposición adicional 8 Régimen de determinadas actuaciones autorizadas y no ejecutadas.

Disposición adicional 9 Base de datos de autorizaciones en suelo rústico

Disposición adicional 10 Solicitudes afectadas por la Disposición transitoria de la Ley 9/1999

Disposición adicional 11 Régimen de los terrenos excluidos del ámbito del Parque Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia y de los incluidos en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

Disposición adicional 12 Modificación del artículo 19 del POOT

Disposición adicional 13 Fincas totalmente inedificables

Disposición adicional 14 Régimen de los LICS y ZEPAS

Disposición adicional 15 Amplitud de la APT de carreteras

Disposición adicional 16 Fincas en SRC-F resultantes de la agrupación de otras

Disposición adicional 17 Fincas conformadas por distintas suertes

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación.

Disposición transitoria 2. Planeamiento en tramitación.

Disposición transitoria 3. Aplicación por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico de las determinaciones del Plan.

Disposición transitoria 4. Régimen de las parcelas segregadas

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

ANEJO I. SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES AFECTADOS POR DETERMINACIONES ESPECÍFICAS DEL PTI

ANEJO II. INSTRUCCIONES TÉCNICAS





ANEJO III. PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN ANEJO IV. INVENTARIO DE CASAS PAYESAS EN LOS MUNICIPIOS DE SANT ANTONI Y SANT JOAN.

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Norma 1 Ámbito y objeto

1 El Plan Territorial Insular de Eivissa i Formentera, en adelante el PTI, en el marco de lo establecido por la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial y en desarrollo de lo señalado por la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de Ordenación Territorial y Medidas Tributarias, en adelante las Directrices de Ordenación Territorial, es el instrumento general de ordenación del territorio de las islas de Eivissa y Formentera, sus islotes adyacentes y sus aguas interiores.

2 Es objeto general del PTI la definición del modelo territorial promoviendo:

- a. El desarrollo equilibrado de los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales y la mejora de la calidad de vida de sus ciudadanos.
- b. La utilización sostenible en términos ambientales del suelo y de los recursos naturales y la mejor distribución espacial de los usos y actividades productivas.
- c. La protección de la calidad ambiental, el paisaje, la biodiversidad y el patrimonio histórico y cultural.

3 El PTI define el modelo territorial determinando:

- a. Las dimensiones físicas de los asentamientos.
- b. La distribución espacial de las instalaciones productivas.
- c. Los núcleos de población que, por sus características y posibilidades, deben cumplir una función de impulso del desarrollo socioeconómico de la zona correspondiente.
- d. Las zonas del territorio objeto de especial protección por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera o por la riqueza paisajística o ecológica que en ellas concurre.
- e. Las infraestructuras, las instalaciones, los equipamientos y los servicios de carácter supramunicipal.
- f. El marco de referencia para la coordinación de las diferentes políticas sectoriales de los diversos órganos de la Administración.

4 El PTI define el modelo territorial siguiendo criterios tendentes a la consecución de:

- a. El equilibrio interterritorial.
- b. La coordinación supramunicipal entre los ayuntamientos.





- c. La promoción del patrimonio natural y de las actividades agrarias.
- d. La reconversión territorial y la estructuración de los procesos de desarrollo urbano.
- e. La incorporación y la previsión de la estructura territorial de ambas islas de acuerdo con los instrumentos de ordenación territorial y el Plan Hidrológico de las Illes Balears.

5 Específicamente, el PTI:

- a. Contempla la ordenación general de es Amunts de Eivissa en cumplimiento de lo que dispone el artículo 9 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- b. Ordena la oferta turística fuera de las áreas reguladas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las islas de Eivissa y Formentera.

Norma 2 Rango normativo

1 Una vez entre en vigor, el PTI formará parte del ordenamiento jurídico como disposición reglamentaria.

2 Las determinaciones de las Directrices de Ordenación Territorial prevalecen sobre las del PTI, que deberán ser interpretadas y aplicadas de acuerdo con aquellas.

3 El PTI y los Planes Directores Sectoriales elaborados por el Govern de les Illes Balears tienen el mismo rango y, en caso de conflicto, prevalecerán las determinaciones del Plan que tengan carácter más específico por razón de la materia.

4 Los Planes Directores Sectoriales que elabore y apruebe el Consell Insular d'Eivissa i Formentera deberán ajustarse a las determinaciones del PTI.

5 El PTI vincula a los instrumentos de planeamiento urbanístico general municipal en todos aquellos aspectos de interés supramunicipal que en el mismo se determinan.

Norma 3 Contenido

1 El PTI contiene las determinaciones de ámbito supramunicipal siguientes:

- a. Diagnóstico territorial de las áreas, en especial en lo que se refiere al uso de los recursos naturales, población, planeamiento urbanístico vigente y situación socioeconómica.
- b. Estudio de las posibilidades de desarrollo socioeconómico de las distintas áreas con características homogéneas, con determinación de objetivos.
- c. Establecimiento de techos máximos de crecimiento para cada uso y





distribución espacial.

d. Señalamiento de los espacios naturales o de las áreas de protección de construcciones o de lugares de interés histórico artístico con indicación de las medidas protectoras a adoptar.

e. Definición de los suelos de uso agrícola o forestal de especial interés.

f. Fijación de los criterios específicos para la redacción de los Planes Directores Sectoriales que corresponda aprobar al Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

g. Ubicación de los equipamientos de carácter supramunicipal.

h. Ubicación y características de las grandes infraestructuras, con especial atención a las que se hayan de crear o modificar para potenciar el desarrollo socioeconómico.

i. Indicación de los servicios que se hayan de crear o que se puedan crear para la utilización común de los municipios.

j. Pautas para evitar desequilibrios funcionales en zonas colindantes de diferentes municipios.

k. Medidas de soporte para incentivar actuaciones que favorezcan la consecución de los objetivos fijados en las Directrices de Ordenación Territorial y en el PTI.

l. Criterios básicos relativos al uso sostenible de los recursos naturales.

m. Fijación de condiciones de integración paisajística y ambiental en torno a los principales recorridos, los núcleos tradicionales y las parroquias.

2 Lo anterior se concreta, siguiendo lo señalado en las Directrices de Ordenación Territorial en:

a. El reconocimiento de las islas de Eivissa y Formentera como área homogénea de carácter supramunicipal, considerando el ámbito de es Amunts d'Eivissa con sus características propias y difiriendo al planeamiento municipal de Formentera la regulación de los elementos respecto de los cuales no se considera necesario un tratamiento común en los dos territorios insulares.

b. La definición y regulación de las áreas de desarrollo urbano.

c. La definición y regulación de las áreas sustraídas al desarrollo urbano.

d. La definición y regulación del sistema de infraestructuras y equipamientos.

3 El contenido documental del PTI está formado por:

3.1 La Memoria.

3.2 La documentación gráfica a escala 1:25.000:

Plano 1: Categorías del Suelo Rústico

Plano 2: Areas de desarrollo urbano, infraestructuras y equipamientos

Plano 3: Áreas de Prevención de Riesgos, Bienes de Interés Cultural, LICs y ZEPAS

3.3 Las Normas de Ordenación.

3.4 Los Anejos:

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

Anejo II. Instrucciones técnicas





Anejo III. Programas de intervención

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

Norma 4 Vigencia, revisión y modificación

1 El PTI entrará en vigor al día siguiente de la publicación del acuerdo de su aprobación definitiva y del texto íntegro de las presente normas en el Butlletí Oficial de les Illes Balears y tendrá vigencia indefinida, sin perjuicio de su sustitución, modificación o revisión. Todo ello sin perjuicio de la aplicación, desde su aprobación inicial, de las determinaciones que el Plan establece.

2 Procederá la revisión del PTI cuando:

- a. La entrada en vigor de nuevas leyes o normas de rango jerárquico superior o la modificación de las ya existentes la impongan.
- b. La evolución socioeconómica y territorial o hechos nuevos que afecten sustancialmente a los objetivos y elementos fundamentales del PTI la aconsejen o hagan procedente.
- c. Hayan transcurrido diez años desde su aprobación definitiva.

3 La aprobación definitiva del PTI lleva implícita la declaración de utilidad pública de las obras, instalaciones y servicios que haya previsto de manera concreta, a los efectos establecidos en la legislación de expropiación forzosa.

Norma 5 Publicidad

1 El PTI es público y cualquier persona o entidad tiene derecho a consultarlo y a obtener información escrita del mismo sin necesidad de acreditar un interés determinado.

2 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera deberá adoptar las medidas necesarias para garantizar el ejercicio del citado derecho, sin más limitaciones que las que puedan derivarse de la legislación vigente.

TITULO II ÁREAS SUSTRÁIDAS DEL DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I RÉGIMEN DEL SUELO RÚSTICO

Norma 6 Delimitación de categorías y zonas de suelo rústico

1 La delimitación de las distintas categorías de suelo rústico, según la relación que las Directrices de Ordenación Territorial establecen, se define en la documentación gráfica del PTI, distinguiéndose, dentro del suelo rústico de régimen general, el suelo Forestal SRG-F del resto de suelo rústico de régimen





general SRC-SRG, teniendo la totalidad de éste último, a los efectos que en la Norma 9 se determinan, la consideración de Áreas de Interés Agrario SRC-AIA

2 Las categorías de suelo rústico definidas por el PTI son, por tanto, las siguientes:

2.1 Suelo Rústico Protegido:

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

2.2 Suelo Rústico Común:

- a. Suelo Rústico Forestal SRC-F
- b. Áreas de Transición SRC-AT
- c. Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG, la totalidad del cual tendrá la consideración de SRC-AIA

3 Además de las anteriores y a efectos de la definición de medidas de protección paisajística, el PTI define las siguientes zonas:

- a. Zona 1, que abarca la mitad superior relativa, respecto de los terrenos que las rodean, de las elevaciones más significativas de la isla de Eivissa y los terrenos, adyacentes a las anteriores o con significación independiente, con pendiente mayor del 40%
- b. Zona 2, que incluye las estribaciones de las anteriores; resto de elevaciones preeminentes de la isla de Eivissa no incluidas en zona 1 y los terrenos, adyacentes a las anteriores o con significación independiente, con pendiente comprendida entre el 20 y el 40 %.
- c. Zona 3, que recoge la delimitación de los terrenos de la isla de Formentera ubicados en la zona de la pujada a la Mola para los que las NNSS vigentes establecen un régimen específico de protección
- d. Zona 4 que abarca los terrenos de la tanca de Allà Dins en el entorno del cap de Barbaria en la isla de Formentera

4 Los instrumentos de planeamiento general ajustarán los límites de dichas categorías y zonas a escala más precisa, corrigiendo, en su caso, los errores de asignación que se detecten y referenciándolas a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno, resultando de aplicación las siguientes reglas:

- a. La delimitación del SRP-AANP correspondiente a la zona de savinar tendrá carácter transitorio hasta tanto dichas zonas no resulten concretamente definidas, en cuyo momento la delimitación del citado SRP-AANP se adecuará a lo que de dicha definición resulte .
- b. La delimitación del SRC-F se referirá a las características de los terrenos tal y como constan en el vuelo del año 2002 en base al que se ha elaborado la cartografía del PTI, sin que la alteración sobrevenida de tales características -



que obligará a prever los correspondientes planes de regeneración- pueda suponer su exclusión de dicha categoría.

Norma 7 Definición de las actividades objeto de regulación

En desarrollo de lo señalado en el Anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial, el PTI establece la siguiente definición de las actividades en suelo rústico que son objeto de regulación:

1 Sector primario

1.1 Actividades extensivas: Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales, y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío y destinadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de los pastos y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Comprende:

- a. La caza practicada conforme a su reglamentación, nacional o autonómica.
- b. Recolección manual de especies silvestres de plantas aromáticas y/o medicinales, hongos, etc., sin comprometer las tasas de renovación y excepto las especies que figuren en catálogos de protección estatales, autonómicos o en directivas europeas, resultando específicamente prohibida la posibilidad de captura o recogida de las especies citadas en el anexo IV de la Directiva Hábitats .
- c. Ganadería extensiva con aprovechamiento de los recursos de pastizales por el ganado en régimen extensivo, sin sobrepasar la capacidad ganadera del territorio.
- d. Agricultura extensiva: Además del laboreo y otras prácticas de cultivo, esta actividad incluye la construcción de los edificios ligados a la explotación.
- e. Explotación forestal tradicional: leña, carbón, resina, etc. Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para estas actividades.
- f. Apicultura: Ubicación de colmenas fijas o móviles para la obtención de productos y subproductos apícolas.
- g. Repoblación forestal (bosque productor): Repoblación forestal con las especies propias de la vegetación insular más adecuadas desde el punto de vista de la producción maderera y su ordenación de acuerdo con el principio de producción sostenible.
- h. Otras: Cualquier otra actividad agraria no contemplada entre las anteriores y siempre que sea en régimen extensivo.

1.2 Actividades intensivas: Son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por la utilización de técnicas intensivas más agresivas con el entorno y con fines netamente productivos, pudiendo la Conselleria de Agricultura establecer los criterios para determinar en cada caso el régimen correspondiente. Comprende:

- a. Huertos de autoconsumo: Instalaciones sin construcción para la actividad hortícola con finalidad de autoconsumo u ocio.





- b. Agricultura intensiva: Incluye todas las obras e instalaciones necesarias para esta actividad (acequias, caminos, depósitos de agua, etc.) así como los edificios ligados a la explotación agraria excepto invernaderos.
- c. Invernaderos: Instalaciones fijas bajo cubierta de vidrio o plástico para cultivo forzado.
- d. Explotación ganadera: Edificaciones e instalaciones para la cría de ganado en cautividad. Incluye los edificios destinados al almacenamiento de productos, materiales o maquinaria de la explotación así como los necesarios para otros servicios de la misma.
- e. Piscicultura: Edificaciones e instalaciones para la actividad piscícola.
- f. Otras: Cualquier otra actividad agraria (agrícola, ganadera o forestal) que no esté contemplada en las anteriores y siempre que sea en régimen intensivo

1.3 Actividades complementarias: Serán consideradas como tales el hotel rural; el agroturismo; la producción, degustación y venta de productos y artículos agrarios y ganaderos tradicionales, plantas, artesanía, etc., y resto de las contempladas en el apartado B3 del Anexo I de las Directrices de Ordenación Territorial. Comprende:

- a. Granjas cinegéticas: Edificios e instalaciones destinados a la cría de especies cinegéticas orientadas a la repoblación de cotos de caza.
- b. Otras: Actividades generadoras de rentas complementarias para las explotaciones agrarias que sean compatibles con la conservación y protección del suelo rústico.

2 Sector secundario

2.1 Industria de transformación agraria: Son las actividades destinadas a almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y a su envasado para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente deban ubicarse en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades.

2.2 Industria en general: Incluye todas las actividades industriales no incluidas en el apartado anterior.

3 Equipamientos

3.1 Equipamientos sin construcción: Se refiere a equipamientos situados en terrenos no afectos a explotaciones agrarias. Comprende:

- a. Recreo concentrado: Adaptación de un espacio localizado para actividades recreativas concentradas de distinto tipo, dotándolo con equipos de pequeña entidad: mesas, bancos, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios, juegos de niños, papeleras etc., con alguna edificación desmontable de pequeña entidad para el servicio de la zona.
- b. Actividades náuticas: Incluye no solo la práctica de estas actividades, sino también el necesario acondicionamiento de terrenos anejos en la ribera. Incluye la ubicación de varaderos, embarcaderos y anclajes, y actividades de temporada ligada a la playa, así como las derivadas de las concesiones de





temporada en el litoral. Se excluyen de la regulación las actividades sujetas a concesión de la Demarcación de Costas del Ministerio de Medio Ambiente.

c. Otras: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores. Incluye el senderismo y la práctica de bicicleta de montaña en caminos rurales existentes.

3.2 Resto de equipamientos: Consiste en la transformación del espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta destinadas a las actividades de ocio, recreativas, comerciales, educacionales, socioasistenciales y de turismo, que por sus necesidades de localización deban situarse en el suelo rústico. Incluye:

a. Campos de Golf: Instalaciones necesarias para la práctica de este deporte.

b. Camping: Instalaciones fijas con dotaciones y servicios variables en función de su categoría, que exigen una fuerte adaptación y alteración directa del medio y suponen presión sobre su entorno.

c. Circuitos deportivos para la práctica de motocross, trial etc. sobre terrenos o circuitos acondicionados para ello, incluyendo el propio acondicionamiento. No incluye la adecuación del viario rural para la práctica del senderismo, cicloturismo y rutas a caballo, que se regirá por idénticas condiciones que el excursionismo y la contemplación.

d. Parque zoológico: Edificios e instalaciones ubicadas en un recinto cerrado, donde en condiciones adecuadas, se exhiben animales de diferentes especies para la visita del público.

e. Cementerios.

f. Otros: Cualquier otra actividad del grupo que no esté contemplada en las anteriores.

4 Otras

4.1 Actividades extractivas: Incluye todo tipo de extracción de materiales útiles del subsuelo, tanto por métodos subterráneos o de interior como de superficie o a cielo abierto, así como las instalaciones y edificaciones necesarias para la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

4.2 Infraestructuras: Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o aéreas, de carácter municipal o supramunicipal con alternativas de localización restringidas a las necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera. Incluye:

a. Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 metros cuadrados.

b. Vías de transporte: Incluyen carreteras y sus instalaciones complementarias.

c. Conducciones y tendidos: Conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares, y otras líneas de tendido aéreo o enterrado, junto con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.



d. Puertos y puertos deportivos: Incluyen las instalaciones destinadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación y movimiento y todas las demás superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio y de pesca, y sus superficies anejas.

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Terreno provisto de un conjunto de instalaciones y servicios destinado al estacionamiento de vehículos y vinculados a la actividad de las áreas recreativas; embarcaderos, varaderos y anclajes y actividades de temporada ligadas a playa.

f. Aeropuertos y helipuertos: Terreno provisto de un conjunto de pistas, instalaciones y servicios destinados al tráfico de aviones y helicópteros.

g. Vertederos de residuos inertes: Acumulación controlada de residuos sólidos inertes, procedentes de derribos, desmontes, vaciados, tierras sobrantes o inertes procedentes de la minería o de la industria, definidos en la legislación específica. Emplazamientos de eliminación de residuos inertes conforme a las definiciones de la legislación específica

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos no peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

i. Vertedero de residuos peligrosos: Emplazamientos de eliminación de residuos peligrosos, según definiciones de la legislación específica.

j. Otras: Cualquier otra actividad del grupo no contemplada entre las anteriores (centros de tratamiento y gestión de residuos, etc.).

4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Todo espacio cerrado, desarrollado en edificación aislada y destinado a morada humana, que cumpla las condiciones establecidas por el Decreto 145/1997 de 21 de noviembre, que regula las condiciones de higiene, dimensiones y habitabilidad, y el resto de normas generales o específicas que sean de aplicación.

4.4 Protección y educación ambiental. Comprende:

a. Actividades científico culturales: Utilización del medio para experiencias e investigación de tipo científico, visitas de difusión e iniciación a la naturaleza. Suponen una cierta modificación del medio y, en muchos casos: centros o aulas de la naturaleza, instalaciones de observación, etc., la construcción de edificios e instalaciones de cierta envergadura pero de superficie y volumen reducido en relación con la zona en que se ubican.

b. Excursionismo y contemplación: Actividad de tipo extensivo, poco incidente en el medio físico, que implica el simple tránsito peatonal, que no requiere ningún tipo de infraestructura o acondicionamiento para su práctica salvo pequeñas obras: pasos sobre arroyos, tramos de sendas, miradores, etc.

c. Preservación estricta: Mantenimiento de la situación actual y su evolución sin intervención humana o siendo esta mínima y de carácter estrictamente científico o cultural.

d. Conservación activa: Continuidad del uso tradicional con mantenimiento indefinido de las condiciones de uso y explotación que se vengán realizando.





e. Regeneración del ecosistema y/o del paisaje: Tratamientos de tipo cultural capaces de reconducir la zona a la que se apliquen a su situación primigenia o a otros estados de equilibrio supuestamente más valiosos. Puede adoptar distintas formas: podas selectivas, pastoreo controlado, limpieza, eliminación selectiva de la vegetación, tratamiento de plagas y enfermedades, etc.; comprende también la repoblación forestal con finalidad protectora y la utilización de residuos inertes adecuados en obras de restauración y acondicionamiento de canteras.

Norma 8 Clases de actividades

1 Respecto de las actividades antes definidas y de acuerdo con su grado de admisibilidad, se definen las siguientes clases:

1 Actividades aceptadas sin más limitaciones que las derivadas de su normativa específica.

2 Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:

2a. Definidas directamente en el PTI

2b. Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.

2-3 Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.

3 Actividades prohibidas

2 En relación con los supuestos a que se refiere el punto 2b anterior, su autorización quedará condicionada por las limitaciones que, en relación con su impacto territorial, se establezcan:

a. En la declaración de interés general cuando ésta sea necesaria en virtud de lo dispuesto por la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears

b. En el informe previo y preceptivo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, que deberá emitirse en los restantes casos en que el PTI hace referencia a la posibilidad de imposición de dicha limitación.

3 A efectos de la definición de tales limitaciones, que podrán alcanzar la denegación de la actividad propuesta, la documentación relativa a tales actividades deberá específicamente incluir y la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico considerar:

a. El análisis de las alternativas consideradas respecto de las características del proyecto y su localización, justificando la alternativa elegida.

b. La relación de la actividad con otras existentes o proyectadas analizando los posibles impactos acumulativos.

c. La descripción de la actividad en todas sus fases y de las actuaciones complementarias, en su caso, describiendo las potencialmente más impactantes.

d. La descripción de la zona donde se implantará la actividad con aportación de



los datos básicos que definan el territorio afectado: medio físico, medio socioeconómico y patrimonio cultural.

- e. La identificación y valoración de los impactos territoriales del proyecto
- f. El señalamiento de acciones preventivas y correctoras.
- g. La justificación de que la actividad proyectada resulta compatible con la conservación de los elementos integrantes del entorno natural y cultural.

4 El grado de admisibilidad de las actuaciones vendrá en cualquier caso condicionado por las limitaciones que se deriven de la aplicación de normativas específicas de protección derivadas de la legislación medioambiental.

Norma 9 Régimen de las actividades en las categorías del suelo rústico

El régimen de las actividades en suelo rústico que el PTI establece, para cada categoría y en base a las definiciones y clases antes señaladas, es el siguiente:

1 Áreas Naturales de Especial Interés de Alto Nivel de Protección SRP-AANP

1.1 Parques y Reservas Naturales.

1.1.1 Parque y Reservas Naturales de ses Salines: La normativa de aplicación será la contenida en la Ley 17/2001 de Protección Ambiental de ses Salines de Eivissa y Formentera, en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de ses Salines de Eivissa y Formentera, y la que, en su caso, se defina en el Plan Rector de Usos y Gestión.

1.1.2 Parque y Reservas Naturales de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia: La normativa de aplicación será la contenida en el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y, en su caso, en el Plan Rector de Usos y Gestión.

1.1.3 En todo lo no previsto en dichos instrumentos se estará al régimen general definido para las SRP-AANP, con las siguientes especificidades:

- a. Se reducirá al mínimo la intervención antrópica, limitándose a mantener o mejorar la situación preexistente.
- b. Se propiciarán exclusivamente las actividades científico-culturales sometidas a control por parte de los organismos públicos.
- c. Sólo se consideran aceptables las actuaciones orientadas al mantenimiento u obtención de estados ecológicos clímax aunque en grado mínimo por tratarse de ámbitos naturales bien conservados en general.
- d. En las zonas donde la presión antrópica es mayor, deberá gestionarse la frecuentación.

1.2 Resto de terrenos calificados como SRP-AANP

1.2.1 Sólo se permitirán las siguientes obras:

- a. Conservación, restauración y consolidación de edificaciones e instalaciones existentes que no comporten aumento de volumen y siempre que no hayan sido edificadas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de ser construidos.
- b. Infraestructuras o instalaciones públicas que necesariamente se hayan de





ubicar en estas áreas, previa declaración de interés general.

c. Dotaciones subterráneas de servicios, viviendas o instalaciones existentes, siempre que den servicio a edificaciones que no hayan sido construidas en contra del planeamiento urbanístico vigente en el momento de su construcción.

1.2.2 Regulación de las actividades:

1.2.2.1. Sector primario: Reguladas según emplazamiento

1.2.2.1.1 Actividades extensivas:

a. Caza: Admitidas, debiendo restringirse en islotes a las efectuadas para control de poblaciones autorizado por la Conselleria de Medio Ambiente

b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna. La recolección de esparto en el de S'Espartar según regulación de la Conselleria de Medio Ambiente.

c. Ganadería extensiva: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente

d. Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente

e. Explotación forestal tradicional: Admitidas pero ubicando las instalaciones necesarias en edificaciones existentes.

f. Apicultura: Admitidas, debiendo someterse en islotes a control de la Consellería de Medio Ambiente.

g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente.

h. Otras: Admitidas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.2.2.1.2 Actividades intensivas:

a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales.

b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria y bajo control de la Consellería de Medio Ambiente

c. Invernaderos: Condicionadas con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria

d. Explotación ganadera: Condicionadas bajo control de la Consellería de Medio Ambiente

e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.

f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.2.2.1.3 Actividades complementarias

a. Granjas cinegéticas: Prohibidas

b. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones





existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

1.2.2.2 Sector secundario: Regulado según emplazamiento

1.2.2.2.1 Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears y en relación con los productos de la propia explotación. Prohibidas en el resto.

2.2 Industria en general: Prohibidas

1.2.2.3 Equipamientos: Regulado según emplazamiento

1.2.2.3.1 Equipamientos sin construcción:

a. Recreo concentrado: Prohibidas.

b. Actividades náuticas: Prohibidas, excepto las ya existentes y las contempladas en la Norma 49.

c. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

1.2.2.3.2 Resto de equipamientos: Prohibidas

1.2.2.4. Otras: Reguladas según emplazamiento

1.2.2.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas

1.2.2.4.2 Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Prohibidas en los islotes excepto las pequeñas infraestructuras de señalización marítima. En el resto prohibidas excepto cuando se trate de la única ubicación viable, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

b. Vías de transporte: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

c. Conducciones y tendidos: Prohibidas en islotes. Prohibidas en el resto excepto las definidas por el correspondiente Plan Director Sectorial y las existentes y su mejora, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

d. Puertos y puertos deportivos: Prohibidas

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Prohibidas excepto las existentes y su mejora con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización

f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Prohibidas excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes, con las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial.

1.2.2.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Prohibidas

1.2.2.4.4 Protección y educación ambiental: Condicionadas a que se ejecuten de acuerdo con los requisitos establecidos por la Conselleria de Medio Ambiente.





2 Áreas Naturales de Especial Interés SRP-ANEI

2.1 Sector primario

2.1.1 Actividades extensivas

- a. La caza: Admitidas
- b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna
- c. Ganadería extensiva: Admitidas
- d. Agricultura extensiva: Admitidas, debiendo efectuarse en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- e. Explotación forestal tradicional: Admitidas
- f. Apicultura: Admitidas
- g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas.
- h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.1.2 Actividades intensivas:

- a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales
- b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúe en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- c. Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- d. Explotación ganadera: Condicionadas a que se efectúe con arreglo a los requisitos que establezca la Consellería de Medio Ambiente.
- e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
- f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.2 Sector secundario

2.2.1 Industria de transformación agraria: Prohibidas, excepto las efectuadas en edificios e instalaciones existentes que no requieran más obras que las permitidas en el artículo 11.2 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears y en relación con los productos de la propia explotación

2.2.2 Industria en general: Prohibidas

2.3 Equipamientos

2.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.3.2 Resto de equipamientos: Prohibidas





2.4 Otras

2.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas por el Plan Director Sectorial

2.4.2 Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

d. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

e. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas

f. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

g. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

h. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

i. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

2.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI.

2.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

3 Áreas Rurales de Interés Paisajístico SRP-ARIP

3.1 Sector primario

3.1.1 Actividades extensivas

a. La caza: Admitidas

b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna

c. Ganadería extensiva: Admitidas

d. Agricultura extensiva: Admitidas siempre que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

e. Explotación forestal tradicional: Admitidas

f. Apicultura: Admitidas

g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas.

h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

3.1.2 Actividades intensivas:

a. Huertos de autoconsumo: Condicionadas a que se trate de pequeños regadíos tradicionales

b. Agricultura intensiva: Condicionadas a que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.

c. Invernaderos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y





- mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- d. Explotación ganadera: Condicionadas a que se efectúe de acuerdo con los requisitos que establezca la Consellería de Medio Ambiente.
- e. Piscicultura: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
- f. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 3.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 3.2 Sector secundario
- 3.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada a productos producidos en las Pitiusas
- 3.2.2 Industria en general: Prohibidas
- 3.3 Equipamientos
- 3.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 3.3.2 Resto de equipamientos
- a. Campos de Golf: Condicionadas a que no tengan oferta complementaria, no se ubiquen en zona 2 y a los requisitos que se establezcan en relación con su impacto territorial.
- b. Camping: Prohibidas
- c. Circuitos deportivos: Condicionados según su impacto territorial
- d. Parque zoológico: Prohibidas
- e. Cementerios: Prohibidas excepto las existentes y sus ampliaciones.
- f. Otros: Prohibidas
- 3.4 Otras
- 3.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial
- 3.4.2 Infraestructuras:
- a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
- c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- d. Puertos y puertos deportivos: Condicionadas a que se ajusten a lo señalado en la Norma 49
- e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas
- g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas
- h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas
- i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas
- j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con



su impacto territorial

3.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

3.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

4 Áreas de prevención de riesgos SRP-APR

4.1 Con carácter general, el régimen de las actividades será el siguiente:

4.1.1 Sector primario: Según categoría subyacente

4.1.2 Sector secundario

4.1.2.1 Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente

4.1.2.2 Industria en general: Prohibida

4.1.3 Equipamientos: Según categoría subyacente

4.1.4 Otras

4.1.4.1 Actividades extractivas: Prohibida excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial

4.1.4.2 Infraestructuras: Según categoría subyacente

4.1.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Según categoría subyacente

4.1.4.4 Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente

4.2 En las SRP-APR sólo podrán autorizarse actividades previo informe de la Administración competente en materia de medio ambiente.

4.3 Específicamente, en las SRP-APR de Incendio sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar si, además de cumplimentarse lo señalado en el punto anterior, se incorporan medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos; depósitos de agua para una primera situación de emergencia y se efectúan actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible.

5 Áreas de Protección Territorial SRP-APT

5.1 Con carácter general, el régimen de las actividades será el siguiente:

5.1 Sector primario

5.1.1 Actividades extensivas: Según categoría subyacente

5.1.2 Actividades intensivas: Según categoría subyacente

5.1.3 Actividades complementarias: Según categoría subyacente

5.2 Sector secundario

5.2.1 Industria de transformación agraria: Según categoría subyacente

5.2.2 Industria en general: Prohibidas

5.3 Equipamientos

5.3.1 Equipamientos sin construcción: Según categoría subyacente

5.3.2 Resto de equipamientos: Prohibidas

5.4 Otras

5.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial

5.4.2 Infraestructuras:





- a. Pequeñas infraestructuras: Según categoría subyacente
 - b. Vías de transporte: Según categoría subyacente
 - c. Conducciones y tendidos: Según categoría subyacente
 - d. Puertos y puertos deportivos: Según categoría subyacente.
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Según categoría subyacente
 - f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibida excepto ampliación de infraestructuras existentes y helipuertos para transporte sanitario o emergencias.
 - g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas excepto para la restauración de canteras inactivas, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas
 - i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas
 - j. Otras: Según categorías subyacentes
- 5.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Prohibidas
- 5.4.4 Protección y educación ambiental: Según categoría subyacente
- 5.2 En las SRP-APT de carreteras, la totalidad de actividades vendrán condicionadas por las limitaciones definidas en la Ley de carreteras de la CAIB.
- 5.3 En las SRP-APT de costa, la totalidad de actividades vendrán condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

6. Suelo Rústico Forestal SRC-F

6.1 Sector primario

6.1.1 Actividades extensivas

- a. La caza: Admitidas
- b. Recolección manual de especies silvestres: Admitidas con los requisitos exigidos por la normativa específica sobre conservación de flora y fauna
- c. Ganadería extensiva: Admitidas
- d. Agricultura extensiva: Admitidas siempre que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- e. Explotación forestal tradicional: Admitidas
- f. Apicultura: Admitidas
- g. Repoblación forestal (bosque productor): Admitidas siempre que se efectúen con especies autóctonas
- h. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

6.1.2 Actividades intensivas:

- a. Huertos de autoconsumo: Admitidas siempre que se trate de pequeños regadíos tradicionales
- b. Agricultura intensiva: Admitidas siempre que se efectúen en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.
- c. Invernaderos: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial y en zonas que permitan la creación y mantenimiento de una explotación agraria prioritaria.





- d. Explotación ganadera: Admitidas siempre que se efectúen de acuerdo con los requisitos que establezca la Consellería de Medio Ambiente.
- e. Piscicultura: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial, que habrán de contemplar específicamente el tratamiento de los residuos.
- f. Otras: Admitidas siempre que se ajusten a las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 6.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
- 6.2 Sector secundario
 - 6.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada a productos producidos en las Pitiusas
 - 6.2.2 Industria en general: Prohibidas
- 6.3 Equipamientos
 - 6.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - 6.3.2 Resto de equipamientos
 - a. Campos de Golf: Condicionadas a que no se sitúen en zona 2, a los requisitos generales de la actividad y a los que se establezcan en relación con su impacto territorial.
 - b. Camping: Prohibidas
 - c. Circuitos deportivos: Condicionados según su impacto territorial
 - d. Parque zoológico: Prohibidas
 - e. Cementerios: Prohibidas excepto las existentes y sus ampliaciones.
 - f. Otros: Prohibidas
- 6.4 Otras
 - 6.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el Plan Director Sectorial
 - 6.4.2 Infraestructuras:
 - a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - b. Vías de transporte: Condicionadas a que se limiten a la mejora de las existentes, con arreglo a las limitaciones que se impongan en su autorización.
 - c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - d. Puertos y puertos deportivos: Condicionadas a que se ajusten a lo establecido en la Norma 49
 - e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial
 - f. Aeropuertos y helipuertos: Prohibidas
 - g. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas
 - h. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas
 - i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas
 - j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial



6.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

6.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

7 Áreas de Transición SRC-AT

7.1 Sector primario

7.1.1 Actividades extensivas: Admitidas

7.1.2 Actividades intensivas: Admitidas, debiendo, en su caso, ajustarse a la normativa sobre actividades clasificadas

7.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

7.2 Sector secundario

7.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada al sector agrario de las Pitiusas

7.2.2 Industria en general: Prohibidas.

7.3. Equipamientos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

7.4 Otras

7.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas

7.4.2 Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

d. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

e. Aeropuertos y helipuertos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

f. Vertederos de residuos inertes: Prohibidas

g. Vertedero de residuos no peligrosos: Prohibidas

h. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

i. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

7.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

7.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

8 Suelo Rústico de Régimen General SRC-SRG

8.1 Sector primario

8.1.1 Actividades extensivas: Admitidas

8.1.2 Actividades intensivas: Admitidas

8.1.3 Actividades complementarias: Condicionadas por las limitaciones que se





impongan en relación con su impacto territorial

8.2 Sector secundario

8.2.1 Industria de transformación agraria: Condicionadas a que estén vinculada al sector agrario de las Pitiusas

8.2.2 Industria en general: Prohibidas, excepto las relacionadas con actividades tradicionales y artesanas y las que, por sus características especiales, no puedan ubicarse en polígonos industriales.

8.3 Equipamientos

8.3.1 Equipamientos sin construcción: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

8.3.2 Resto de equipamientos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

8.4 Otras

8.4.1 Actividades extractivas: Prohibidas excepto las contempladas en el PDS

8.4.2 Infraestructuras

a. Pequeñas infraestructuras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

b. Vías de transporte: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

c. Conducciones y tendidos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

d. Puertos y puertos deportivos: Condicionadas según su regulación específica.

e. Estacionamiento de vehículos al aire libre: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

f. Aeropuertos y helipuertos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

g. Vertederos de residuos inertes: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

h. Vertedero de residuos no peligrosos: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

i. Vertedero de residuos peligrosos: Prohibidas

j. Otras: Condicionadas por las limitaciones que se impongan en relación con su impacto territorial

8.4.3 Vivienda unifamiliar aislada: Condicionadas según lo señalado en la Norma 10 del PTI

8.4.4 Protección y educación ambiental: Admitidas

9 La calificación de los terrenos como SRP-ARIP o su consideración como SRC-AIA, supondrá el otorgamiento a los mismos de la condición de áreas de interés preferente para el otorgamiento de ayudas públicas para el fomento y mantenimiento de la actividad agraria.

10 Para el desarrollo y mejora de explotaciones agrarias, la iniciativa privada podrá redactar proyectos de modernización de explotaciones rústicas que, al



amparo de lo señalado por la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, ordenen sus usos y actividades.

11 Sea cual sea la categoría de que se trate, queda prohibida la publicidad en suelo rústico, exceptuando:

- a. Los rótulos de carácter informativo ubicados en la misma finca en que se desarrolle la actividad anunciada, según la regulación específica que sobre la misma impongan los Planes de Mejora Territorial (en adelante PMT) relativos al suelo rústico y, en su caso, los instrumentos de planeamiento general.
- b. Los carteles que señalen lugares de interés público no comerciales y las indicaciones de orden general.

12 Cuando en una misma parcela coincidan varias categorías de suelo rústico, deberá respetarse el régimen de usos correspondiente a cada categoría en su parte afectada.

13 En cualquier caso y sea cual sea la actuación de que se trate, resultarán de aplicación a los edificios e instalaciones, sus accesos y dotaciones de infraestructuras las condiciones de integración paisajística y ambiental que se establecen por el PTI, que podrán imponerse específicamente en cada autorización o con carácter genérico por los Planes de Mejora Territorial, y cuyo cumplimiento deberá justificarse, en los supuestos en que la cédula de habitabilidad o licencia de actividad sea preceptiva, de forma previa a su obtención o renovación.

Norma 10 Condiciones específicas del uso de vivienda unifamiliar aislada en suelo rústico

1 El uso de vivienda unifamiliar aislada, en las categorías en que no resulte prohibido, estará condicionado al cumplimiento de los siguientes requisitos, que el planeamiento general podrá desarrollar más restrictivamente:

- 1.1 Que dicho uso no esté prohibido en la zona donde pretenda implantarse.
- 1.2 Que no se ubique en zona determinada como inedificable y se ajuste a las condiciones que para la zona de su concreto emplazamiento se definan.
- 1.3 Que cuando suponga construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, resulte una sola vivienda por parcela, que deberá contar al menos con la superficie señalada para tal uso por el planeamiento general que, en todo caso, no podrá ser inferior a:
 - a. Para los terrenos calificados como SRP-ANEI: 50.000 m² en la isla de Eivissa y 35.000 m² en la isla de Formentera, reduciéndose dichas superficies en un 25 % en los supuestos y condiciones contemplados en el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.
 - b. 25.000 m² para los terrenos calificados como SRP-ARIP, reduciéndose dicha superficies en un 25 % en los mismos supuestos y condiciones



contemplados en el apartado anterior.

c. 25.000 m² para los terrenos calificados como SRC-F, reduciéndose dicha superficies en un 25 % en los mismos supuestos y condiciones contemplados en el apartado anterior.

d. 15.000 m² para los terrenos calificados como SRC-AT y SRC-SRG en la isla de Eivissa y 14.000 m² en la isla de Formentera.

e. La definida, en su caso, para la Unidad Paisajística en que los terrenos se incluyan.

1.4 Que la parcela donde pretenda implantarse el uso de vivienda unifamiliar no proceda de una parcelación urbanística, en los términos que en el PTI se definen.

2 En lo que respecta a su tipología funcional, el programa y distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos para constituir una única vivienda unifamiliar no pudiendo, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.

3 Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y anexos destinados a servicios auxiliares o complementarios que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:

a. Su distancia al núcleo principal no podrá ser superior a 25 metros en la isla de Eivissa y a 15 metros en la isla de Formentera.

b. Tendrán una única planta de altura.

c. La superficie construida conjunta de los anexos no superará el 20% de la del núcleo principal.

d. Podrán contener un dormitorio y, como máximo, un número de éstos igual o inferior a 1/3 de los ubicados en el núcleo principal.

e. Conformarán con el núcleo principal una única vivienda, no pudiéndose configurar como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.

f. Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.

4 Resultarán de aplicación a las edificaciones destinadas a este uso, incluidos los anexos, los siguientes parámetros que el planeamiento general podrá fijar más restrictivamente:

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

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

c. Porcentaje máximo de ocupación de parcela: En SRP-ANEI: 1.2 % en la isla





de Eivissa y 1.7 % en la isla de Formentera; en SRP-ARIP y SRC-F: 2.4 %; en el resto de categorías de suelo rústico: 4 % en la isla de Eivissa y 4.29 % en la isla de Formentera

d. El volumen máximo por edificio es de 1.500 m³, debiendo la disposición y características de los anexos singularizar su impacto, tal y como establece el artículo 28.4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.

Norma 11 Condiciones específicas del uso de alojamiento turístico en suelo rústico

1 Con carácter general, la autorización de nuevos usos de alojamiento en suelo rústico se regirá por lo dispuesto en el Decreto 62/1995, de 2 de junio, y la Orden, de 13 de octubre de 1995, sobre la prestación de servicios turísticos en el medio rural, que lo desarrolla, excepto en lo que respecta a las características y posibilidades de ampliación de las edificaciones y a la vinculación a la conservación del paisaje, en que son criterios del PTI los que se establecen en los puntos siguientes:

1.1 La actividad deberá obtener, con carácter previo a la obtención de la autorización turística previa y de la licencia municipal de obras, la declaración de interés general y estará referida a una oferta de gran calidad y proyectarse en edificaciones y anejos existentes y construidos antes del 01.01.1940 para Hotel Rural y antes del 01.01.1960 para Agroturismo.

1.2 A efecto de la declaración de interés general se deberá aportar, además de la documentación exigida con carácter general para tal tipo de declaraciones:

a. Relación de los servicios que se ofrecerán en el establecimiento que no sean propiamente de Hotel Rural o de Agroturismo, requiriendo la incorporación posterior de algún nuevo servicio el cumplimiento de la normativa sectorial aplicable. Por lo que se refiere a la oferta complementaria del artículo 32 de la Ley general turística de les Illes Balears, se establece que la única compatible con la oferta de alojamiento es la de oferta complementaria de restauración, grupo restaurante.

b. Detalle de la gestión prevista de los recursos naturales, energía y residuos generados, debiendo potenciarse medidas de ahorro energético, de fomento de las energías renovables y de ahorro y reutilización de agua mediante la previsión de sistemas de ahorro en retretes, limitadores de caudal en grifos, circuitos para la utilización de pluviales para retretes y riego y reciclaje de aguas grises.

c. Medidas previstas para la conservación del espacio rural y compromiso de realización de tareas para el mantenimiento y conservación del mismo, cuyo incumplimiento podrá dar lugar a la revocación de la autorización turística de apertura.

d. Características actuales y proyectadas de las edificaciones en que se





pretenda ubicar la actividad, así como justificación documental de que se respeta la tipología original del inmueble y de que la actuación se ajusta a los criterios de integración del PTI.

1.3 La superficie mínima de parcela exigible será:

- a. En la isla de Eivissa de 50.000 m² para Hotel Rural y de 25.000 m² para Agroturismo
- b. En la isla de Formentera de 30.000 m² para Hotel Rural y de 20.000 m² para Agroturismo

y, de plantearse la ampliación de las edificaciones y/o anejos existentes, éstas se efectuarán:

- a. Formando parte del volumen preexistente y efectuándose preferentemente de forma integrada, excepto que la integración de la ampliación proyectada desvirtúe la tipología tradicional y original.
- b. De forma que la superficie construida del conjunto resultante no supere el 2% de la superficie de la parcela vinculada, con un máximo de 1.500 m².
- c. Sin que puedan suponer incremento de la altura de la edificación principal y debiendo tener los anejos una única planta.
- d. Cumpliendo la normativa vigente en materia de accesibilidad.

1.4 El número máximo de unidades de alojamiento será de 25, con un máximo de 50 plazas, para el Hotel Rural y de 12, con un máximo de 24 plazas, para el Agroturismo.

1.5 Los elementos patrimoniales existentes en la finca: lagares, molinos, árboles singulares, eras, paredes, hornos, sèquies, sènies, etc., habrán de conservarse "in situ" y mantenerse.

1.6 Las actuaciones arquitectónicas tanto en el edificio principal como en los anexos respetarán las tipologías tradicionales existentes en la zona de que se trate y las normas de estética que se establecen para la regulación de la vivienda unifamiliar aislada.

1.7 A efectos de la conservación del paisaje agrícola y forestal tradicional:

- a. En las áreas forestales se mantendrán los elementos etnográficos y masas boscosas existentes, acondicionando éstas últimas de forma que, manteniéndose las características tipológicas del bosque, se evite la propagación de los incendios forestales.
- b. En las áreas agrícolas se mantendrán y restaurarán los elementos etnográficos existentes y los bancales, vallados y paredes de piedra seca tradicionales; se mantendrán los árboles frutales; se evitará la ocupación por el bosque de las zonas de uso agrícola
- c. En las partes de la finca en que sea posible, se mantendrá la explotación



agrícola tradicional extensiva recuperando, incluso, las zonas actualmente emboscadas en las cuales la cubierta forestal no tenga una edad mediana superior a los 20 años.

d. En el caso del agroturismo, deberá acreditarse la existencia de explotación agrícola, ganadera o forestal tradicional, existente en la finca que esté inscrita en el correspondiente registro de explotaciones agrarias, no pudiéndose introducir cultivos ni especies foráneas a las propias de las Islas a efectos de acreditar la explotación existente ante la administración competente en materia de agricultura.

e. Los cerramientos habrán de ser de pared de piedra seca tradicional y para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas no resultando factible la utilización de especies potencialmente invasoras.

1.8 Los establecimientos de agroturismo y de hotel rural que cuenten con la autorización de apertura expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, se entienden de interés turístico para el modelo territorial que el mismo establece, quedando exentos de la obtención de la declaración de interés general que dispone la presente Norma, siempre y cuando se mantengan las condiciones en base a las cuales se autorizaron. Lo mismo se dispone respecto de los establecimientos de este tipo que cuenten con la autorización previa expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, excepto en el supuesto que pretendan acogerse a las previsiones que se establecen en la presente Norma respecto de las ampliaciones.

1.9 Los establecimientos de Agroturismo que disponiendo ya de autorización turística previa, opten por el cambio a la modalidad de Hotel Rural habrán de respetar los parámetros señalados en el apartado 1.3 anterior si bien, a fin de permitir el dimensionamiento y habilitación de las dependencias e instalaciones de uso general para los clientes y las zonas de servicio, no se computarán las superficies de las zonas de servicios preexistentes.

1.10 El incumplimiento de las condiciones establecidas en la declaración de interés general o en la licencia de obras, o la falta de actividad turística acreditada por la Consellería de Turismo, determinará la revocación de las autorizaciones concedidas. A tal efecto, el incumplimiento o inactividad se comunicará fehacientemente a la administración municipal que, previa audiencia del interesado, dictará resolución revocatoria de la licencia de actividad. Dicha resolución se notificará a la Consellería de Turismo para que proceda a revocar las autorizaciones turísticas otorgadas.

2 En lo que respecta a los establecimientos hoteleros y de apartamentos turísticos aislados existentes en suelo rústico a la aprobación inicial del PTI, distintos de los regulados por el Decreto 62/1995, que cuenten con autorización turística previa o de apertura y que no resulten incluidos dentro de área de



desarrollo urbano:

2.1 Los instrumentos de planeamiento general podrán regular su incorporación a la ordenación, sin alteración de la clasificación del suelo en que se ubican y con arreglo a lo señalado en los siguientes puntos:

- a. La ordenación que se establezca perseguirá el mantenimiento de las condiciones específicas y diferenciadoras del establecimiento de alojamiento de que se trate.
- b. La parcela existente vinculada al uso turístico según la autorización turística, se entenderá apta para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de la estructura, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento.
- c. La regulación mantendrá, con carácter general, la volumetría y características actuales de las edificaciones vinculadas a tal uso.
- d. No obstante lo anterior, podrán contemplarse ampliaciones en los casos de actuaciones tendentes al incremento de la categoría o de la calidad de la oferta de alojamiento, que deberán en todo caso regularse de forma acorde con el emplazamiento en que se sitúen y con las características actuales del establecimiento de que se trate.
- e. Previa la autorización de cualquier actuación será precisa la emisión de informe de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en relación con su impacto territorial.

2.2 Hasta tanto el planeamiento general no lo regule, antes de cualquier autorización será precisa la previa declaración de interés general con arreglo a los criterios antes señalados.

3 En lo que respecta a la oferta de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda turística vacacional (VT) regulada por la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística, deberá ajustarse a la normativa sectorial específica y, previa la solicitud de la autorización previa de la Consellería de Turismo, haber obtenido la declaración de interés general. A los efectos de la declaración de interés general, deberá emitirse informe municipal motivado relativo a que la vivienda, por sus valores arquitectónicos, su adaptación a la tipología rural de la zona y su morfología o emplazamiento, sea idónea para el uso de VT en condiciones que garanticen la calidad, especificidad y diferenciación de dicha oferta, considerándose a tal efecto como prioritarias las incluidas en el Catálogo municipal de Protección del término.

4 En las viviendas unifamiliares aisladas existentes que resulten catalogadas y se ubiquen en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears:

3.1 Se podrá prestar el servicio de habitación siempre que el titular del establecimiento comparta el uso de su vivienda con una zona o anejo dedicado





al hospedaje.

3.2 A dichos efectos, podrá autorizarse como vivienda turística de vacaciones (VT) la edificación catalogada, en la que se podrá destinar al uso turístico hasta un máximo de dos dormitorios, existentes o de nueva construcción, con un máximo de dos plazas por dormitorio, debiendo disponer cada habitación de baño integrado en la misma y cumplirse, en cualquier caso, la normativa de habitabilidad.

3.3 Resultarán de aplicación a ésta oferta los criterios definidos en los puntos 1.5, 1.6 y 1.7, con excepción del apartado d. de éste último.

3.4 Esta oferta se entiende un uso turístico admitido y de interés para el modelo territorial que el Plan establece, por lo que, excepto en caso de ausencia de regulación por el planeamiento, no será precisa la previa declaración de interés general, sometiéndose únicamente, en todo lo no previsto en éste apartado, a la normativa sectorial reguladora de las VT.

5 Las parcelas en que, a la entrada en vigor del PTI, se ubiquen establecimientos de oferta de restauración de los contemplados en el artículo 33 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística (LGT) que dispongan de la correspondiente autorización de apertura de la Consellería de Turismo de antigüedad superior a cinco años, se entenderán aptas para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre y cuando únicamente se presten servicios de oferta de restauración.

Cualquier ampliación de dichos establecimientos sólo será posible cuando se planteen para incrementar su categoría o cambiar de grupo a restaurante y si suponen ampliación del establecimiento o modificación de la parcela vinculada requerirán previamente a la autorización turística, la previa declaración de interés general.

Se excluyen de lo dispuesto en éste apartado los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, servicios de restauración y entretenimiento a que se refiere en número de orden XLIII.07 i CNAE-93 92.341 del anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.

6 Queda prohibida en suelo rústico la autorización para instalación de nuevos campamentos de turismo (cámpings).

7 Sea cual sea la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, se admitirán en los faros, en las condiciones que el artículo 94.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general, los usos relacionados con la hostelería a que dicho artículo se refiere.



Norma 12 Condiciones específicas del uso extractivo

1 Hasta su revisión o nueva formulación, regirá con carácter general lo dispuesto en el Plan Director Sectorial revisado que resultó aprobado mediante el Decreto 61/99, de 28 de mayo, resultando de aplicación a las canteras existentes en Área Natural de Especial Interés (SRP-ANEI) o Área Rural de Interés Paisajístico (SRP-ARIP) lo señalado en el artículo 22 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.

2 En relación con la ordenación de la actividad, son criterios generales del PTI:

2.1 Que la revisión del Plan Director Sectorial:

- a. No podrá, salvo casos excepcionales o de interés público, prever la localización de nuevas canteras en SRP o SRC-F.
- b. De preverlas, la localización de nuevas canteras no podrá efectuarse en las zonas en que en la Norma 9 así lo establece.

2.2 En cualquier caso, para el desarrollo de la actividad se deberá:

- a. Definir un programa de restauración para cada fase de la explotación que prevea y compense progresivamente los efectos sobre las áreas afectadas.
- b. Depositar fianza por parte del titular de la explotación para garantizar la ejecución de las medidas correctoras previstas cuya cuantía se determinará atendiendo a la superficie afectada por la explotación, al coste global de la restauración y a las circunstancias específicas de la zona afectada.
- c. Fijarse un periodo de garantía para asegurar la efectividad del cumplimiento del programa de restauración integrada.

2.3 Cuando la actividad se realice en terrenos asignados a las categorías de SRP y SRC-F, deberán preverse medidas adicionales de protección incrementando las exigencias generales respecto de los planes de restauración.

3 En relación con el uso de materiales inertes para trabajos de restauración, son criterios adicionales del PTI los siguientes:

- a. Sólo podrán utilizarse los que se ajusten estrictamente a la definición que sobre los mismos establece el RD 1481/2001 de 27 de diciembre, por el que se regula la eliminación de residuos mediante depósito en vertedero.
- b. Su utilización deberá efectuarse de forma que se minimicen los posibles riesgos geotécnicos.
- c. Cuando sean residuos de construcción y demolición o subproductos procedentes de su tratamiento se deberá cumplir lo que disponga el correspondiente Plan Director Sectorial.
- d. Deberá promocionarse la minería de transferencia a fin de optimizar los procesos de recuperación.

4 Específicamente:





- a. El acuerdo de inclusión de una cantera en la lista de canteras incorporada al Plan Director Sectorial dentro del Catálogo de canteras activas, vinculará al planeamiento municipal, por lo que la falta de adaptación de dicho planeamiento no será obstáculo para la concesión de la correspondiente licencia municipal. Mientras no se produzca dicha adaptación será necesaria la previa declaración de interés general, que comportará la calificación de la parcela para el uso extractivo.
- b. En tanto no se proceda a su restauración, los terrenos ocupados por canteras activas e inactivas serán considerados de emplazamiento preferente para la implantación de actividades relacionadas con la fabricación, uso, tratamiento y transformación de materiales derivados de la actividad extractiva, previa declaración de interés general.
- c. Los terrenos ocupados por canteras inactivas podrán asimismo ser destinados a la implantación de equipamientos deportivos, culturales, lúdicos, etc. para cuyas características o especialidad resulten especialmente idóneos, previa declaración de interés general.

Norma 13 Edificaciones, instalaciones y viviendas unifamiliares existentes en suelo rústico

1 En tanto no resulten incorporados a la ordenación, no se considerarán edificios o instalaciones existentes los que se encuentren en situación de fuera de ordenación, no estimándose que tienen tal consideración las edificaciones finalizadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley del Suelo de 1956.

2 No tendrán la consideración de:

- a. Edificación existente, los restos de construcciones para cuya reforma o rehabilitación sea necesario actuar de forma significativa sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones en cubiertas o forjados o que se trate de edificaciones catalogadas por el planeamiento vigente.
- b. Ampliación de edificación existente, aquellas actuaciones de las que resulten edificios cuya configuración, distribución y funcionalidad desvirtúen en lo básico las de la edificación preexistente.

3 Sólo se considerará como vivienda existente la que cumpla alguno de los siguientes requisitos:

- a. Que la tipología, distribución y programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, presentando características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal como se conoce en Eivissa y Formentera y que tenga superficie construida y capacidad suficiente para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir en la forma que la normativa de habitabilidad establece.
- b. Que se haya construido al amparo de autorización referida a dicho uso y a la totalidad de la edificación existente.





c. Que, constando su existencia en el vuelo del año 2002, tenga cédula de habitabilidad referida a dicho uso.

4 En lo que respecta a la ampliación de las viviendas existentes, que deberá siempre integrarse en la vivienda preexistente y ajustarse a las condiciones generales que sobre volumen máximo e integración paisajística de la edificación el PTI define- se estará a lo que al respecto determinen los instrumentos de planeamiento general, resultando de aplicación, en su defecto, las siguientes reglas:

4.1 En las categorías en que el uso de vivienda unifamiliar no resulte prohibido:

a. Cuando hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización, se ajustarán a lo regulado en la Disposición transitoria 2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.

b. En cualquier caso, deberán ajustarse a una de las siguientes condiciones:

1 Respetar los parámetros previstos en el PTI para nuevos usos de vivienda en la categoría de que se trate.

2 No superar la total edificación resultante un máximo de 420 m² o el 8 % de la superficie de la parcela, y en ningún caso, los siguientes parámetros de edificabilidad:

a. Los señalados por el planeamiento vigente a la fecha de construcción de la vivienda original.

b. En ausencia de planeamiento a dicha fecha o cuando no resulte posible determinar ésta, 0.06 m²/m².

4.2 En las categorías en que resulte prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislada, salvo previsión legal al respecto, sólo estará permitida la reparación, rehabilitación y reforma de las existentes, sin que pueda suponer aumento de su volumen edificado y de acuerdo con las condiciones de integración que el PTI define.

5 En las viviendas que resulten catalogadas dentro de las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, se podrán efectuar obras de ampliación para hacerlas habitables según las necesidades de la vida moderna o a los efectos que en la Norma 11.3 i 11.4 se señalan. Dichas ampliaciones se ajustarán a las determinaciones que en Catálogo se definan; se integrarán adecuadamente por su volumen y morfología respecto de la edificación existente; mantendrán los elementos arquitectónicos propios de la misma, sin adición de elementos que puedan desvirtuar las características originales del edificio y se ajustarán a las condiciones generales que sobre integración paisajística de la edificación el PTI define.

6 En los casos de ampliación de viviendas existentes, la superficie ampliada no podrá ser, en ningún caso, susceptible de obtener cédula de habitabilidad





independiente de la de la vivienda inicial, al poder otorgarse tan sólo una sola cédula de habitabilidad por vivienda y parcela. A estos efectos, la documentación final de obra deberá especificar necesariamente si la ampliación realizada ha supuesto obras que afecten a la distribución de la vivienda en más o en menos de un 60% de su superficie útil, a los efectos de verificar si es o no procedente expedir nueva cédula de habitabilidad para la total vivienda que sustituirá a cualesquiera anteriormente otorgadas.

7 Los instrumentos de planeamiento general podrán incluir catálogo de las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico y vinculadas a actividades industriales o de servicios, en que se identifique su emplazamiento y características y respecto de las que:

- a. Se establezcan los requisitos para su incorporación a la ordenación, al resultar la misma conforme a los objetivos del plan.
- b. Se determine la necesidad de su relocalización, en cuyo caso, además de las medidas que se estimen oportunas, deberá resultar prohibida toda posibilidad de cambio de uso a actividad no permitida por el PTI en la zona de que se trate.

8 Para poder ser objeto de la incorporación que el apartado 7 a. contempla, deberá acreditarse que las actividades, las edificaciones y las instalaciones tienen una antigüedad superior a 10 años y que han prescrito los plazos que fija el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística.

9 Los requisitos a que el apartado 7 a. se refiere deberán en todo caso incluir:

- a. Las medidas de restauración paisajística necesarias para la aplicación, en la medida de lo posible, de los criterios de integración paisajística que el PTI establece
- b. Las medidas correctoras que resulten necesarias en aplicación de la normativa reguladora de las actividades
- c. Lo que resulte, en su caso, de la normativa de evaluación de impacto ambiental aplicable

10 La inclusión en catálogo y la fijación de los requisitos para su incorporación a la ordenación, facultará, previa comprobación del cumplimiento de dichos requisitos y señalamiento de los que la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico estime oportunos, la declaración de interés general de la actividad, en los términos y condiciones que se establezcan, que podrán incluir plazo máximo de vigencia de la autorización y condiciones para la restitución paisajística de los terrenos afectados una vez desaparecida la actividad.

11 Las viviendas instalaciones y actividades existentes en suelo rústico se considerarán vinculadas a la parcela definida en la correspondiente autorización, si ésta existe, y en caso contrario a la que figure en el catastro,





debiéndose en los casos de ampliación y previa la concesión de la correspondiente licencia municipal, exigirse constancia de tal vinculación en el Registro de la Propiedad en los términos que establece el artículo 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears

12 Excepto regulación expresa en contrario definida por el PTI:

- a. Las ampliaciones de instalaciones o actividades existentes en suelo rústico en virtud de interés social o general declarado con anterioridad, habrán de obtener la previa declaración de interés general de dicha ampliación.
- b. En ausencia de dicha declaración, previa la autorización de la ampliación, habrá de obtenerse la previa declaración de interés general para el conjunto de la actividad.

Norma 14 Fincas sujetas a distintas calificaciones

1 Cuando una finca esté afectada por diversas calificaciones:

1.1 En la isla de Eivissa:

- a. La verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima, se efectuará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de ellas sea igual o superior a 100.
- b. Lo anterior no será de aplicación en las parcelas calificadas como SRC y SRC-F en que ésta última calificación suponga 1/3 o menos de la superficie total de la parcela, en cuyo caso resultará aplicable la superficie de parcela mínima establecida para la zona de SRC en que se encuentre.
- c. La edificación habrá de ubicarse necesariamente en la parte de la finca sujeta a menor protección, salvo justificación de que su impacto es menor en otro emplazamiento, que deberá ser aceptado por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.
- d. La edificabilidad y ocupación será la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de que conste la parcela.
- e. El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en que se ubique la edificación.

1.2 En la isla de Formentera, se aplicará la regla de proporcionalidad que definen las vigentes NNSS, aplicándose en todo lo en ella no contemplado lo señalado en el apartado anterior.

2 A efectos de aplicación de la regla, serán computables los terrenos incluidos en todas las categorías y zonas con excepción de los calificados como SRP-AANP y SRP-APT que, salvo modificación legal que lo permita, no computarán a ningún efecto.





CAPITULO II PARCELACIÓN URBANÍSTICA Y REGULACIÓN DE LAS SEGREGACIONES, FRAGMENTACIONES Y DIVISIONES EN SUELO RÚSTICO.

Norma 15 Prohibición de parcelación urbanística

1 En el suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, no pudiendo efectuarse divisiones, segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto por el PTI y por la legislación agraria, forestal o de naturaleza similar, no otorgando derechos edificatorios el hecho de efectuar o haber efectuado segregaciones o divisiones de fincas en tal clase de suelo.

En ningún caso podrán los notarios y registradores autorizar o inscribir, respectivamente, segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas si no se acredita el otorgamiento de la correspondiente licencia municipal o la emisión del correspondiente certificado de innecesariedad.

2 Se entenderá que el fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos constituye una parcelación urbanística cuando concurra alguna de las siguientes condiciones:

- a. Pueda dar lugar a la formación de un núcleo de población.
- b. Suponga operaciones de subdivisión o fragmentación en lotes, obras de urbanización o edificación conjunta o sea resultado de un plan de urbanización o edificación unitario.
- c. Tenga o prevea una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano o urbanizable que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.
- d. Suponga o prevea accesos viarios comunes exclusivos, asfaltados o compactados o con un ancho de rodadura superior a 3 m.
- e. Prevea redes o centros de infraestructura conjuntos o que transcurran por espacios comunes.
- f. Exista constancia de publicidad -por cualquier medio, claramente mercantil- que de a entender la pretensión de dar una utilización urbanística a los terrenos.
- g. Sea coetánea en el tiempo al encargo o redacción del proyecto o proyectos para su transformación, o la realización de cualquier acto de naturaleza privada o administrativa, tendentes a la edificación con vistas al uso urbanístico de los terrenos.

Norma 16 Segregaciones y divisiones de fincas en suelo rústico

1 Los nuevos usos de vivienda que se proyecten sobre fincas registrales procedentes del fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como suelo rústico se podrá autorizar cuando:





- a. No constituyan parcelación urbanística.
- b. Respeten la parcela mínima más restrictiva definida por la normativa aplicable a la licencia.
- c. Se ajusten a los requisitos que a continuación se exponen.

2 En el caso de que de una finca registral ubicada en suelo rústico y las categorías SRC-SRG o SRC-AT y como consecuencia de uno o varios actos de disposición –ya sea por división, fragmentación o segregación simultánea o sucesiva- resulten más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la tercera y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a $(n-2)$ a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo n el número de fincas segregadas, fragmentadas o divididas a partir del día 17.07.1997, incluido éste.

3 En el caso que de una finca registral ubicada en suelo rústico en categoría distinta de SRC-SRG o SRC-AT y como consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división, fragmentación o segregación simultánea o sucesiva- resulten dos o más fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la segunda y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a $(n-1)$ a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo n el número de fincas segregadas, fragmentadas o divididas a partir del día 17.07.1997, incluido éste.

4 Cuando la finca sometida a operaciones de segregación, fragmentación o división tenga diversas calificaciones que impliquen la exigencia de superficies mínimas distintas de las señaladas para SRC-SRG o SRC-AT, resultará de aplicación el factor señalado en el apartado 3 anterior.

5 Tan sólo se autorizará la construcción de nuevas viviendas sobre fincas procedentes de segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas, cuando la totalidad de fincas resultantes de una misma finca, incluida la matriz y/o la remanente, cumplan con las reglas anteriores, excepto en el caso en que se practique un única segregación con la finalidad de agrupar la finca segregada a otra colindante para que ésta tenga la superficie mínima exigible.

Las segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas realizadas de acuerdo con las reglas anteriores no se reputarán constitutivas de parcelación urbanística prohibida salvo que puedan dar lugar a la formación de un núcleo de población, supongan obras de urbanización conjunta o sean el resultado de un plan de urbanización unitario o bien tengan o prevean una distribución, forma parcelaria, elementos y características propias de las actuaciones en suelo urbano o urbanizable que, de consumarse, podrían dar lugar, por efecto



de la transformación, a la pérdida de los elementos de identidad del suelo rústico.

6 En el caso de que se pretenda la construcción de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la que existan una o más viviendas, previa su autorización deberá acreditarse el correspondiente expediente de desvinculación establecido en el art. 15 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears, debiendo acreditarse el cumplimiento de los siguientes requisitos:

a. Si la vivienda o viviendas preexistentes cuentan con licencia, habrá de constar inscrita en el Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva de cada una de ellas sobre fincas registrales independientes, que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies:

1 La exigida en el proyecto autorizador, con un mínimo de 15.000 m²

2 La necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación, fragmentación o división.

b. Si la vivienda o viviendas no cuentan con licencia y han prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la declaración de obra nueva habrá de efectuarse sobre fincas registrales independientes que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies:

1 La exigida por la norma más restrictiva que resulte de aplicación a la fecha de segregación o división.

2 La necesaria para que la vivienda cumpla la totalidad de parámetros aplicables a dicha fecha.

c. En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las que se proyecte la construcción de nuevas viviendas se incluirán en la letra "n" del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.

7 Lo dispuesto en los apartados 2, 3 y 4 de esta Norma no será de aplicación cuando, cumpliéndose lo exigido en la Norma 15, se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación -efectuadas por una sola vez- practicadas en documento público en virtud de actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima, o cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears establece y siempre que el número de fincas derivadas de ésta operaciones no supere el número de hijos del donante.

8 A los efectos de construcción de nuevas viviendas, las fincas adquiridas con posterioridad a la fecha de aprobación inicial del PTI en virtud de título diferente





de los previstos en el apartado 7 anterior, sólo podrán beneficiarse del régimen que dicho apartado prevé cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de su adquisición en documento público.

9 Las licencias municipales de segregación habrán de hacer constar las limitaciones en cuanto a la construcción de viviendas que del contenido de ésta Norma se derivan y establecerán la necesidad de su constancia registral como condición limitativa de licencia.

Norma 17 Agrupación de la edificación

1 A los efectos del PTI, se entiende por agrupación de la edificación el procedimiento por el que se determina una única o únicas ubicaciones en que se concentran, por grupos, la totalidad de viviendas unifamiliares susceptibles de ser edificadas en los terrenos clasificados como suelo rústico en cuyo ámbito se aplica y que se define mediante un estudio de agrupación que debe ser informado favorablemente por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.

2 La agrupación se sujetará a las siguientes reglas:

a. El número de viviendas resultantes de la misma será el que resulte de la aplicación de las reglas definidas en la Norma 16

b. Como criterio general, el número máximo de viviendas que podrá constituir cada grupo no será superior a 4, pudiendo la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico autorizar un número mayor cuando de ello se derive un menor impacto que de la disgregación en diversos grupos.

c. Las viviendas podrán disponerse adosadas, según la tipología tradicional de la zona, o aisladas, no resultando permitidos los anejos separados de la edificación principal

d. La superficie de parcela que se asigne privativamente a cada vivienda no podrá superar los 2000 m², debiéndose vincular, en cualquier caso, el resto de los terrenos al conjunto de viviendas resultantes, de forma proindivisa o respetando la proporción resultante de la aplicación de las reglas de la Norma 16.

e. La definición de la ubicación en que se concentre la edificación se efectuará atendiendo básicamente a criterios de minimización de su impacto de acuerdo a las reglas generales que el PTI determina, debiéndose asimismo respetar la totalidad de determinaciones que, respecto de integración paisajística y medioambiental, se establecen por el mismo.

f. Las agrupaciones de edificación deberán resolver de forma integrada la implantación de servicios e infraestructuras necesarios debiendo incluir el estudio de agrupación definición pormenorizada de la solución que al efecto se plantee.

g. A efectos de la emisión de su informe, la Comisión Insular de Ordenación del





Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico podrá recabar los informes que estime necesarios y, en los casos en que lo estime pertinente, podrá requerir la tramitación de una evaluación de impacto ambiental simplificada.

3 Salvo modificación legal que lo autorice, la agrupación de la edificación sólo podrá efectuarse en los terrenos en los que el artículo 16 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears lo permite y con arreglo a las condiciones que el mismo determina.

4 La agrupación de edificación realizada conforme a la presente Norma no constituirá un supuesto de parcelación urbanística prohibida de las contempladas en la Norma 15.2 del PTI.

CAPITULO III INTEGRACIÓN PAISAJÍSTICA Y MEDIOAMBIENTAL

Norma 18 Condiciones generales de integración de las edificaciones en suelo rústico

1 Los instrumentos de planeamiento general deberán definir las condiciones de las obras, edificaciones e instalaciones en suelo rústico respetando las condiciones generales que en las Normas 18, 19 y 20 del PTI se determinan, debiendo cualquier clase de actividad en tal clase de suelo adaptarse, en la medida que resulte posible dada la actuación que comporten, a dichas condiciones generales.

2 Las edificaciones se ubicarán dentro de la parcela atendiendo a la protección de las características generales del paisaje y a la reducción de su impacto visual, por lo que su configuración y morfología, así como la de sus accesos, deberán ser las adecuadas a la topografía, vegetación y resto de condiciones de los terrenos en que se asiente.

3 A efectos de su adaptación a la topografía de los terrenos:

a. Su emplazamiento se efectuará en la parte de la parcela en que resulte menor su impacto y el de las infraestructuras de servicios y accesos, debiendo considerarse a éstos efectos la cercanía a edificios y caminos preexistentes; su disposición en los límites de las zonas boscosas con el llano; la imposibilidad de emplazamiento en cimas o promontorios, debiendo ubicarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de dicha cima, y su ubicación, en terrenos en pendiente, en la mitad inferior del tramo de ladera correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel.

Los criterios anteriores serán de aplicación excepto en los casos en que la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio





Histórico Artístico, considere que el impacto de la edificación resulta menor en emplazamiento distinto del que resultaría de la aplicación de los mismos.

b. Su distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota y fragmentando, cuando fuera necesario, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.

c. La distancia vertical entre cualquier punto del perímetro del pavimento de la planta baja de la edificación y de las terrazas, plataformas y piscinas anejas a ella y el terreno natural original, no podrá ser superior a 0.90 m en el caso de terrenos llanos y de 1.50 m en el caso de terrenos inclinados.

d. Su implantación respecto del terreno natural, se efectuará de modo que se minimicen las excavaciones y aportes de tierra, debiendo ambos parámetros tener magnitud similar. Deberá efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación de bancales y taludes escalonados adosados a la misma, acabados con los materiales y colores propios de la zona.

Con carácter general -salvo imposibilidad técnica aceptada por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, que podrá proponer soluciones alternativas al respecto- la altura máxima de cada uno de ellos no podrá superar el límite de 0.80 m en terrenos con pendiente inferior al 10% y 1.20 m en el resto de los casos, debiendo la distancia horizontal entre bancales consecutivos ser superior a 3 m.

4 A efecto de su adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes:

a. La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos deberá mantenerse en su estado natural no pudiendo realizarse en ella movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.

b. La autorización de la edificación conllevará la obligación, en zonas forestales, del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la extensión de incendios forestales y, en zonas agrícolas, el mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales debiéndose evitar la ocupación por el bosque de las zonas de uso agrícola.

c. La autorización de la edificación conllevará, asimismo, la obligación de un adecuado ajardinamiento del entorno próximo de la edificación, preferentemente mediante vegetación autóctona, evitando la introducción de especies invasoras y respetando, en todo caso, los ejemplares arbóreos de valor preexistentes, debiéndose a tal efecto en al menos el 50% de la superficie de la banda de 10 m perimetral a la edificación, mantenerse la vegetación existente si ésta tiene las características adecuadas o prever su ajardinamiento

d. En los casos que se estime procedente, dicha autorización podrá conllevar la obligación del mantenimiento, total o parcial de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

5 A efectos de su adaptación al resto de condiciones:





- a. Ninguna construcción o instalación podrá afectar a elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela.
- b. Deberán mantenerse y reconstruirse los bancales, paredes u otros elementos de piedra que, en su caso, existan en la misma. Dicha obligación afectará:
 - 1 En las parcelas de más de 25.000 m² a todos los existentes en un radio de 100 metros de la edificación que se pretenda construir.
 - 2 En las parcelas de superficie inferior o igual a 25.000 m², a la totalidad de los existentes en la misma.
- c. Deberá definirse, de acuerdo con la regulación que en la Norma 21 se establece, el trazado y tratamiento de los caminos de acceso a la edificación, de modo que se reduzca al máximo su impacto, así como las características de las infraestructuras de abastecimiento de agua, energía y telecomunicaciones.
- d. Las infraestructuras lineales de abastecimiento de energía y telecomunicaciones a las edificaciones, deberán ser siempre soterradas, salvo los casos de imposibilidad técnica en los que el interés territorial o medioambiental los desaconseje, previo informe favorable de la Consellería de Medio Ambiente. Lo anterior será también de aplicación en los casos de ampliación de potencia igual o mayor al 100% de infraestructuras ya existentes.
- e. Las aguas residuales deberán ser conducidas a depuradoras o fosas sépticas con tres compartimentos estancos, que cumplan la normativa vigente y su efluente no podrá ser vertido a pozos negros o zanjas filtrantes negras, debiendo ser eliminado mediante recogida de camiones u otra solución que deberá contar con la autorización de la Dirección General de Recursos Hídricos de la Consellería de Medio Ambiente.
- f. El alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, se dispondrá de forma que se minimice la contaminación lumínica y se ajustará al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.
- g. Caso de existir en la parcela cerramientos contrarios a los autorizados por el PTI, deberán substituirse por éstos.

Norma 19 Condiciones tipológicas de las edificaciones en suelo rústico

Las edificaciones e instalaciones habrán de ajustarse a las tipologías propias del medio rural en que se ubiquen a cuyo efecto:

- a. Las edificaciones serán de volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los que se podrán añadir volúmenes menores o secundarios.
- b. Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante, resultando siempre la superficie de huecos muy inferior a la de los paños macizos.
- c. Las rampas y escaleras de acceso al semisótano deberán efectuarse de modo que no se manifiesten en las fachadas exteriores, por lo que deberán efectuarse enterradas respecto del terreno natural y cerradas lateralmente por paños de la altura suficiente.
- d. La fachada vista del semisótano o de la cámara bajo la planta baja deberá ir



forrada de piedra o fábrica tradicional del lugar acabada con colores de la gama de los ocres y tierra.

e. En la isla de Eivissa, las cubiertas serán planas, permitiéndose otro tipo de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios y siempre que éstas no superen el 20% de la superficie ocupada total de la edificación principal, permitiéndose para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizadores, que no podrán quedar vistas o sin protección.

En la isla de Formentera las cubiertas podrán ser planas, en idénticas condiciones que las definidas para la isla de Eivissa, o inclinadas a una o dos aguas, de teja árabe y color tierra u ocre y con una pendiente máxima del 20%.

f. La carpintería exterior de las edificaciones será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabadas en los colores típicos de la zona en que se ubiquen. Las protecciones y barandillas de terrazas de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.

g. El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada, quedando prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color, utilizándose básicamente los colores blanco, ocres y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.

h. Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera prefabricadas, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, etc., recomendándose los elementos tradicionales propios de cada zona y resultando prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de las islas. En cualquier caso resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo ladrillo, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similar.

i. Hasta tanto no resulte definida una tipología propia para el suelo rústico, podrán disponerse casetas de acometidas de servicios prefabricadas que deberán en todo caso forrarse por el exterior mediante fábricas y acabados de tipología adaptada a la propia de la zona en que se ubiquen. La definición de la citada tipología podrá efectuarse mediante Instrucción técnica dictada por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en colaboración con las administraciones, compañías y técnicos implicados

j. Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. se deberán integrar de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.

Norma 20 Cerramientos de fincas

1 Con carácter general, los planeamiento deberán fomentar el que las fábricas





de cerramiento macizo se circunscriban al cierre de las zonas que constituyan el entorno próximo de las edificaciones, sus dependencias exteriores, sus zonas ajardinadas y huertos y, en general, las zonas exteriores relacionadas con el uso residencial, potenciando el uso de cerramientos de rejilla diáfana o vegetales en el resto de casos.

2 Los cerramientos de las fincas podrán ser exclusivamente:

2.1 En las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, de las características y condiciones señaladas en la Disposición adicional 21 de las Directrices de Ordenación Territorial

2.2 En el resto de zonas:

- a. Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica acabada a la manera tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de 1 m, pudiéndose rematar hasta los 2 m de altura con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona que habrán de mantener en todo caso sus condiciones de diafanidad.
- b. De seto vegetal hasta 2 m de altura.
- c. Únicamente de rejilla que no supere los 2 m de altura.

3 Excepcionalmente, se admitirán fábricas macizas de altura superior a 1 m en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos, debiendo justificarse debidamente su necesidad.

4 Resultan en todo caso prohibidos:

- a. Los cerramientos vistos de ladrillo, bloque cerámico o de hormigón y similares
- b. Los cerramientos constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico de ambas islas.

5 Además de lo establecido en los puntos anteriores:

- a. Si una parcela estuviera cerrada total o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
- b. Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aberturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.
- c. No se autorizarán nuevos cerramientos de fincas en el Pla de Corona y en el Pla d'Albarca, y en las zonas en que no son tradicionales.

Norma 21 Caminos

1 Con carácter general:

- a. Sólo se permitirá la modificación o apertura de nuevos caminos - incluyéndose entre tales actuaciones las encaminadas a la ampliación de las sendas, veredas y caminos preexistentes para hacer factible en ellos el tránsito de vehículos de motor de cuatro ruedas- en los casos estrictamente necesarios





y siempre de forma vinculada a las necesidades de las actividades admitidas, de las que se declaren de interés general o de las nuevas viviendas unifamiliares que se autoricen.

2 Toda actuación relativa a la modificación o apertura de caminos y vías rurales:

- a. Precisar de licencia municipal previa que, en su caso, deberá otorgarse conjuntamente con la de la actividad a que se vincule o dé acceso.
- b. Deberá integrarse paisajísticamente en el entorno en que se efectúe, pudiéndose a tal efecto imponer las condiciones de integración oportunas o denegarse las actuaciones cuyo impacto resulte excesivo.

3 No podrá autorizarse la apertura de nuevos caminos para dar acceso a viviendas unifamiliares, permitiéndose, a éstos efectos, tan sólo la prolongación -en una longitud máxima de 50 m en zonas calificadas como SRP-ANEI o SRP-ARIP y de 100 m en el resto de casos- de los caminos que figuren como tales en el Mapa Topográfico Balear correspondiente al vuelo de 2002, no correspondan a senderos y veredas, y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable.

En los casos en que se justifique la imposibilidad técnica de cumplir lo anteriormente establecido para acceder a la finca, y previa aceptación por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico que valorará en cada caso su impacto territorial, se permitirá la apertura o prolongación en distancia superior a la definida en el párrafo anterior.

4 En relación con las actividades agrícolas o declaradas de interés general, solo se permitirá la apertura de nuevos caminos previo informe favorable acreditativo de su necesidad del Departamento de Agricultura o de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico respectivamente, sin que en ningún caso, directamente o mediante su prolongación, puedan dar acceso a vivienda alguna.

5 Todo nuevo camino o prolongación de uno ya existente:

- a. Habrá de transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20% en APR de erosión y en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears y al 40 % en el resto de casos.
- b. Se efectuará de modo que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar
- c. Tendrá una anchura máxima de 3 m, pudiéndose prever esporádicos ensanchamientos para permitir el cruce de vehículos, y su pendiente se definirá de modo que las excavaciones y terraplenados tengan alturas similares a las de un bancale tradicional de la zona, debiéndose en todo caso forrar mediante fábrica de piedra caliza irregular.





- d. En SRC-F o en zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears no podrá suponer deforestación no reemplazada por vegetación de idénticas características o modificar el régimen de escorrentías provocando erosión del suelo.
- e. No podrá tener características de viario urbano: asfaltado con acabado tradicional, bordillos, aceras, etc.
- f. Deberá prever el trasplante o restitución de las especies vegetales catalogadas afectadas.
- g. Sólo podrá autorizarse en SRP-AANP cuando se vinculen a las actuaciones contempladas en el artículo 11.b de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears

Norma 22 Condiciones específicas de las Unidades Paisajísticas

1 A efecto de la definición de condiciones específicas adicionales a las generales de integración, se definen en el suelo rústico de la isla de Eivissa las siguientes Unidades Paisajísticas:

- a. Unidad A, constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG o SRC-AT que no estén incluidos en la zona 2.
- b. Unidad B, constituida por los terrenos calificados como SRC-F, SRP-ARIP o SRP-ANEI o que estén incluidos en zona 2.
- c. Unidad C, constituida por los terrenos calificados como SRP-AANP o incluidos en la zona 1.

2 Las edificaciones que se pretenda construir en el suelo rústico de la isla de Eivissa, deberán respetar las siguientes condiciones:

- a. En los terrenos incluidos en la unidad A la altura máxima será de 2 plantas y 6 m y la altura total de 7 m, no pudiendo el volumen de la planta alta superar el 50% del de la planta baja.
- b. En los terrenos incluidos en la unidad B la altura máxima de las edificaciones será de 1 planta y 3 m y la altura total de 4 m.
- c. En los terrenos incluidos en la unidad C sólo podrán autorizarse las edificaciones relacionadas con usos admitidos en SRP-AANP y con carácter general y salvo que resulte contradictoria con su función o características, su altura no podrá superar la definida para la unidad B.

3 A idénticos efectos, se definen en el suelo rústico de la isla de Formentera las siguientes Unidades Paisajísticas:

- a. Unidad D, constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG o SRC-AT
- b. Unidad E, constituida por los terrenos calificados como SRC-F o SRP-ANEI
- c. Unidad F, constituida por los terrenos incluidos en la zona 3
- d. Unidad G, constituida por los terrenos calificados como SRP-AANP o incluidos en la zona 4





4 Las edificaciones que se pretenda construir en el suelo rústico de la isla de Formentera, deberán respetar las siguientes condiciones:

- a. En los terrenos incluidos en la unidad D la altura máxima será de 2 plantas y 6 m y la altura total de 7 m, no pudiendo el volumen de planta alta superar el 50% del de la planta baja.
- b. En los terrenos incluidos en la unidad E la altura máxima de las edificaciones será de 1 planta y 3 m y la altura total de 4 m.
- c. En los terrenos incluidos en la unidad F, la parcela mínima exigible para la construcción de vivienda unifamiliar será de 100.000 m² y la altura máxima de las edificaciones será la definida para la unidad E.
- d. En los terrenos incluidos en la unidad G sólo podrán autorizarse las edificaciones relacionadas con usos admitidos en SRP-AANP y con carácter general y salvo que resulte contradictoria con su función o características, su altura no podrá superar la definida para la unidad E.

5 No obstante lo señalado en el apartado 2, en la isla de Eivissa y cuando las edificaciones se ajusten a la tipología tradicional de dos plantas del medio rural de la isla –previa verificación de tal extremo por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, en los términos que el artículo 27.2.b de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears señala- podrán autorizarse en la Unidad A y en los terrenos calificados como SRC-F y SRP-ARIP no incluidos en zona 2, una vez comprobado su ajuste al resto de condiciones de integración, edificios de dos plantas de altura que no respeten el límite de ocupación máxima en planta alta que en el apartado 2.a se señala.

6 No obstante lo señalado en el apartado 4, en la isla de Formentera y cuando las edificaciones se ajusten a la tipología tradicional de dos plantas del medio rural de la isla –previa verificación de tal extremo por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, en los términos que el artículo 27.2.b de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears señala- podrán autorizarse en la Unidad D y en los terrenos de la Unidad E calificados como SRC-F, una vez comprobado su ajuste al resto de condiciones de integración, edificios de dos plantas de altura que no respeten el límite de ocupación máxima en planta alta que en el apartado 2.a se señala.

CAPÍTULO IV NÚCLEOS RURALES

Norma 23 Delimitación

1 Los instrumentos de planeamiento general podrán calificar como núcleo rural en suelo rústico los asentamientos existentes cuyas características esenciales,





en aplicación de los criterios que en la Norma 26 se establecen, desaconsejen la compleción de su proceso de transformación mediante su inclusión en suelo urbano o urbanizable.

2 El ámbito de lo que se califique como núcleo rural deberá estar ya consolidado por la edificación en el porcentaje que resulte exigible para la clasificación como suelo urbano, en cuyo cómputo -que se efectuará en base al número de parcelas ocupadas- deberá incluirse la subdivisión de parcelas existentes que la normativa permita, y se delimitará de forma coincidente con linderos de parcela o elementos físicos existentes e identificables sobre el terreno. El ámbito del núcleo rural así delimitado no podrá ser objeto de modificación del planeamiento destinada a aumentar su superficie.

3 La ordenación pormenorizada de los núcleos rurales se establecerá directamente por los instrumentos de planeamiento general o mediante planes especiales, cuya formulación corresponderá al Ayuntamiento o la comunidad de propietarios que necesariamente se habrá de constituir, según disponga el planeamiento general.

4 La definición por el planeamiento general del ámbito de los núcleos rurales supondrá la sustitución por ésta calificación de la categoría básica de suelo rústico que la documentación gráfica del PTI establece, sin perjuicio de la transitoria aplicación de lo señalado en la Norma 25.5.

5 La ordenación de un núcleo rural realizada conforme a la presente Norma no constituirá un supuesto de parcelación urbanística prohibida de los contemplados en la Norma 15.2 del PTI.

Norma 24 Ordenación

1 La ordenación definirá las condiciones de parcelación y edificación en base a las condiciones de las parcelas y edificaciones preexistentes y con criterios orientados al mantenimiento de las características diferenciadoras del asentamiento de que se trate.

2 Con carácter general, se determinará el mantenimiento de la división parcelaria preexistente salvo en los casos en que, por resultar incluidas en la delimitación parcelas de superficie claramente diferenciada de las del resto del núcleo, se permita su subdivisión en parcelas cuya superficie, en todo caso, deberá ser superior a la media resultante de la división parcelaria actual.

3 Los parámetros de aplicación a la edificación se fijarán de forma adecuada a las características edificatorias propias del núcleo y las condiciones generales de la ordenación se orientarán al mantenimiento futuro de su condición distinta de la del suelo completamente transformado por la urbanización, definiendo a





tal efecto las infraestructuras y equipamientos que se estime necesario implantar, así como las características específicas de los mismos.

4 En todo caso, deberá preverse el soterramiento de las infraestructuras existentes o previstas y, en lo que a la evacuación de residuales se refiere, resultará de aplicación lo señalado en la Norma 32 del PTI. Cuando no se den las circunstancias que en dicha Norma se determinan, deberá preverse la implantación de sistemas integrales para la recogida y tratamiento de residuales.

5 Salvo en el caso de que el núcleo rural definido albergue un uso preexistente distinto -que se regulará específicamente en cada caso y cuya implantación ex novo no resultará permitida- en los mismos tan sólo se admitirán:

- a. El uso de vivienda unifamiliar aislada, o adosada según la tipología propia del lugar a razón de una vivienda por parcela.
- b. En los núcleos que recojan asentamientos tradicionales, la oferta turística complementaria y el uso comercial tradicional, de acuerdo con los criterios expresados en Memoria.
- c. Los usos de infraestructuras y equipamientos previstos.

6 Cuando en un núcleo rural existan edificios de uso residencial distinto del unifamiliar, la regulación definirá las condiciones específicas para su incorporación a la ordenación, arbitrando las medidas necesarias para su adecuada imbricación en el tejido y definiendo los requisitos mínimos en cuanto a su dotación de infraestructuras, especialmente en lo que a la de evacuación de residuales se refiere.

7 Cuando un núcleo rural incluya establecimientos de alojamiento turístico, su ordenación, además de determinar lo señalado en el apartado anterior, podrán definir las condiciones a que se refiere la Norma 11.2 del PTI.

Norma 25 Gestión y Conservación

1 Salvo en los casos a que la norma 24.7 anterior se refiere, en que podrán delimitarse unidades de ejecución coincidentes con el ámbito de los terrenos en que se ubiquen los respectivos establecimientos de alojamiento turístico, la totalidad de terrenos incluidos en un núcleo rural constituirán un único ámbito de ejecución de las determinaciones de la ordenación, quedando definidos dichos ámbitos desde el momento de la calificación del núcleo por el planeamiento general.

2 Los propietarios de las parcelas incluidas en un ámbito de ejecución deberán constituirse como comunidad de propietarios:

- a. A efectos de la formulación del Plan Especial excepto en los casos en que el planeamiento general defina la ordenación o determine que tal formulación





corresponde a la iniciativa municipal.

b. A efectos de la ejecución y gestión de las determinaciones del Plan Especial así como de la conservación de las infraestructuras y equipamientos que en la ordenación se contemplen, salvo en los casos en que el planeamiento general defina un procedimiento distinto de ejecución y gestión.

3 Los miembros de la comunidad de propietarios deberán subvenir a los gastos en que se incurra de acuerdo con su cuota de participación en la comunidad.

4 Las infraestructuras y equipamientos al servicio del núcleo rural serán elementos comunes del mismo sin perjuicio del uso público general de los viales incluidos en el mismo.

5 Hasta tanto no estén ejecutadas, o debidamente garantizada su ejecución, las previsiones que la ordenación establezca, no podrán autorizarse en los núcleos rurales otras actividades que las autorizables según las condiciones aplicables a la categoría de suelo rústico subyacente definida por el PTI.

TÍTULO III ÁREAS DE DESARROLLO URBANO

CAPÍTULO I DETERMINACIONES GENERALES

Norma 26 Asignación

1 Los instrumentos de planeamiento general asignarán a las áreas de desarrollo urbano:

a. Los asentamientos existentes para los que pretendan facultar su completa transformación o la total adecuación de sus características a las condiciones y parámetros de la urbanización tradicional.

b. Los terrenos que propongan como zonas de crecimiento ajustadas a los límites que el PTI establece.

2 No se asignarán a las áreas de desarrollo urbano, incorporándolos a la ordenación mediante su calificación como núcleo rural, los asentamientos existentes para los que, a fin de mantener sus específicas características diferenciadoras o su grado de adecuación al entorno, se propugne evitar su total transformación, facultando no obstante la compleción de sus terrenos intersticiales, dentro de los límites de consolidación que el PTI establece, o la dotación de cierto tipo de infraestructuras básicas

3 Tampoco se asignarán a las áreas de desarrollo urbano, manteniéndolos con la calificación de suelo rústico que corresponda, los asentamientos existentes para los que, por su carácter suburbano o disperso, se propugne el total mantenimiento de sus características actuales, sin incremento de su





consolidación ni dotación de infraestructura alguna.

Norma 27 Definición

1 Constituirán las áreas de desarrollo urbano:

- a. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general vigentes como suelo urbano -sin perjuicio de lo señalado en el apartado 2.b de ésta Norma- excepto los que resulten desclasificados por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general.
- b. Los terrenos que las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general clasifiquen como suelo urbano por cumplir los requisitos que la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen de suelo y valoraciones, la legislación urbanística de las Illes Balears y el PTI exigen para la asignación de los terrenos a dicha clase de suelo.
- c. Los terrenos clasificados por los instrumentos de planeamiento general vigentes como suelo urbanizable que, tras la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial, mantienen dicha clasificación y cuentan con Plan Parcial definitivamente aprobado, excepto aquellos para los que el PTI preconiza su desclasificación y los que resulten, en su caso, desclasificados por las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general.

2 Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano:

- a. Los terrenos que –con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establece- el PTI determina que mantienen su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, y que se concretan en:
 - 1 Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni
 - 2 Sectores 1.23 (parcialmente), 2.2 (parcialmente), 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.
- b. Los terrenos incluidos en el ámbito del Parque Natural de Ses Salines de Eivissa y Formentera que el Plan Rector de Usos y Gestión, aplicando los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece, delimite como suelo urbano en aplicación de lo señalado en la Disposición transitoria 1 de la Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de Protección Ambiental de Ses Salines de Eivissa y Formentera y en el artículo 55 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, quedando hasta entonces suspendida la clasificación de los suelos urbanos definidos por los instrumentos de planeamiento general vigente cuyo ámbito se recoge en la documentación gráfica del PTI.
- c. Los terrenos que los instrumentos de planeamiento general, ajustándose a los límites de crecimiento que el PTI establece, determinen que mantienen su



clasificación como suelo urbanizable o resultan clasificados como tales.

3 La concreción por el planeamiento general de los ámbitos de las áreas de desarrollo urbano, supondrá la sustitución por ésta de la categoría básica de suelo rústico asignada en la documentación gráfica del PTI a los terrenos que se incluyan en la delimitación de dichos ámbitos.

Norma 28 Clasificación del suelo urbano

1 En aplicación de lo señalado por la legislación vigente, formarán parte de las áreas de desarrollo urbano dentro de la clase de suelo urbano, los terrenos asignados a tal clase por reunir, al menos, uno de los siguientes requisitos:

- a. Que estén ya transformados por estar dotados de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales -incluyendo las áreas autorizadas según la Norma 32- y suministro de energía eléctrica y tener estos servicios características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.
- b. Que hayan sido urbanizados en ejecución del planeamiento y de acuerdo con sus determinaciones.
- c. Que tengan su ordenación consolidada por ocupar la edificación, según la ordenación que el instrumento de planeamiento general defina para ellos, el porcentaje que determina la legislación urbanística aplicable.

2 A efectos de la aplicación de lo dispuesto en el apartado 1a. se aplicarán las siguientes reglas:

2.1 No podrá considerarse que constituyen infraestructuras de servicios de las señaladas en dicho punto los sistemas generales de conexión entre redes locales o con los centros de servicio generales de la infraestructura de que se trate.

2.2 Cuando el acceso rodado esté constituido por el sistema general viario de conexión entre núcleos, sólo podrán delimitarse como suelo urbano ámbitos cuyo perímetro resulte contiguo en más de 1/3 de su longitud con suelo urbano ya clasificado en virtud de criterio o condición distinta.

3 A efectos de la aplicación de lo señalado en el punto 1c. anterior, se establecen las siguientes reglas:

3.1 El grado de consolidación vendrá determinado por el cociente de dividir la superficie de las zonas consolidadas del área de referencia por la total superficie de la misma.

3.2 Constituirán las zonas consolidadas del área de referencia la totalidad de terrenos incluidos en la misma que resulten edificables según la ordenación que se establezca, excluidos en su caso los destinados a equipamientos públicos, y que estén ocupados por edificación ajustada a las determinaciones que dicha ordenación defina.

3.3 La superficie total del área de referencia será la conjunta de los terrenos en





ella incluidos que sean susceptibles de ser edificados según la ordenación que se establezca, se encuentren o no ocupados ya por edificación, excluidos en su caso los destinados a equipamientos públicos.

3.4 El área de referencia habrá de ser un núcleo o zona con tipologías, usos e intensidades homogéneos. Cuando en un núcleo coexistan zonas con tipologías, usos e intensidades heterogéneas, deberá subdividirse en distintas áreas de referencia con el mayor grado de homogeneidad posible, excluyendo en su caso de las mismas, las zonas heterogéneas cuyo grado de consolidación resulte evidente por exceder claramente del porcentaje exigido.

3.5 Excepto en los casos en que su delimitación coincida con la de un núcleo, cuando un área de referencia incluya terrenos clasificados por el planeamiento vigente con más de una clasificación, el 50 % de su perímetro deberá estar en contacto con suelo urbano ya clasificado en aplicación de criterio distinto del de consolidación o mediante definición de área de referencia distinta.

3.6 La ordenación que para el área de referencia se establezca mantendrá o reducirá las densidades, la intensidad de los usos, las tipologías edificatorias y las alturas medias de la edificación de las zonas consolidadas de la misma.

4 En cualquiera de los dos casos a que se refieren los apartados 1a. y 1c. anteriores:

- a. Salvo situaciones de hecho debidamente justificadas, los sistemas generales serán límites que la delimitación no podrá sobrepasar,
- b. Los terrenos deberán formar parte y estar integrados en la malla urbana

Norma 29 Grado de consolidación por la urbanización del suelo urbano

1 Dentro de las áreas de desarrollo urbano tendrán la categoría de suelo urbano con urbanización consolidada los terrenos asignados a tal clase que cumplan las dos condiciones siguientes:

- a. Que cuenten con las infraestructuras de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas, incluyendo las áreas autorizadas según la Norma 32, y suministro de energía eléctrica, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a los usos e intensidades previstas en la ordenación y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios.
- b. En que no resulte preciso efectuar operaciones de equidistribución de beneficios y cargas.

2 Los terrenos asignados a la categoría de suelo urbano con urbanización consolidada no resultarán incluidos en ámbitos de gestión, por no ser objeto de actuaciones sistemáticas de urbanización, aun cuando precisen completar puntualmente la misma para adquirir la condición de solar.

3 Dentro de las Áreas de desarrollo urbano tendrán la categoría de suelo urbano sin urbanización consolidada el resto de terrenos asignados a tal clase,





con independencia de su grado de consolidación por la edificación, la totalidad de los cuales deberán ser incluidos en ámbitos de gestión para ejecución de actuaciones sistemáticas de urbanización.

Norma 30 Edificación en suelo urbano con urbanización consolidada

1 En el suelo urbano con urbanización consolidada, no se podrá edificar, previa obtención de licencia, más que en las superficies de suelo que tengan la condición legal de solar por contar de manera efectiva, en las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios, con los elementos de urbanización requeridos por el planeamiento urbanístico y, como mínimo, los siguientes:

- a. Acceso rodado y que la vía o vías a las cuales la parcela dé frente tengan pavimentadas la calzada, así como también construido el encintado de la acera en todos sus frentes.
- b. Red de abastecimiento de agua.
- c. Evacuación de aguas por alcantarillado, excepto en las áreas autorizadas según la Norma 32
- d. Suministro de energía eléctrica.
- e. Alumbrado público

2 No obstante lo anterior, en el suelo urbano con urbanización consolidada que no disponga de la urbanización ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior, se podrá permitir, en los términos legalmente establecidos, edificar y completar la urbanización simultáneamente.

3 Lo anterior no será de aplicación en aquellos casos en los que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística de Eivissa y Formentera exige la previa compleción de la totalidad de elementos de la urbanización que en el mismo se determinan.

Norma 31 Edificación en suelo urbano sin urbanización consolidada

1 En el suelo urbano sin urbanización consolidada y sin perjuicio del cumplimiento de los requisitos legal y reglamentariamente exigibles, para poder autorizar la edificación en una parcela de suelo urbano que no tenga aún la condición de solar y esté incluida en un ámbito de gestión, será necesario que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y que están ya finalizadas, como mínimo, las siguientes:

- a. Movimiento de tierras
- b. Vialidad rodada, a excepción de la capa de rodadura
- c. Vialidad peatonal con solera de hormigón y excepto el pavimento final
- d. Redes de servicios completas excepto las acometidas a las parcelas, incluidas las conexiones con las redes generales y salvo la red de saneamiento





en los casos contemplados en la Norma 32
e. Zonas verdes, excepto su plantación.

2 En todos los casos en que se otorgue licencia de edificación sin que la parcela tenga la condición legal de solar, no podrán otorgarse licencias de primera ocupación y certificaciones municipales de final de obra o documentos equivalentes sin que la urbanización esté completamente finalizada de acuerdo a las determinaciones del proyecto de urbanización o de dotación de servicios aprobado.

Norma 32 Utilización de sistema individual de evacuación de aguas residuales

1 En las zonas de suelo urbano o urbanizable de uso residencial y tipología unifamiliar aislada que las adaptaciones del planeamiento general al PTI propongan, se podrá -excepcionalmente y previo informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos- autorizar la utilización de sistemas de evacuación de aguas residuales mediante depuradoras o fosas sépticas homologadas con tres compartimentos estancos, cuyo efluente deberá ser eliminado mediante recogida con camiones o cualquier otro sistema que autorice la citada Dirección General.

2 Sólo podrá otorgarse tal autorización cuando:

- a. El bajo caudal generado de residuales o las especiales características topográficas de los terrenos desaconsejen la implantación de un sistema de alcantarillado convencional.
- b. Las características edafológicas de los terrenos lo permitan sin riesgo de contaminación de acuíferos.

3 La utilización de sistemas individuales de evacuación de aguas residuales podrá asimismo autorizarse para usos, tipologías y actividades distintas de las señaladas en el apartado 1, cuando resulten específicamente autorizadas por la Dirección General de Recursos Hídricos y de acuerdo con las condiciones que ésta establezca.

Norma 33 Ordenación del suelo urbano

1 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación global del suelo urbano, deberán definir y regular sus características de forma ajustada a los criterios que en las Normas 68.3 y 69.2 del PTI se definen.

2 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán definir y regular sus características de forma ajustada a las características físicas de los terrenos:





2.1 Con tal finalidad y con carácter general:

- a. Deberán preservarse de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas de los terrenos, determinando su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
- b. Deberá determinarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40% y posibilitar construcciones de sólo una planta de altura y adaptadas a la topografía, en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40%.
- c. Deberán incorporarse a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.

2.2 Cuando, por las características del tejido delimitado o el grado de consolidación de derechos, lo señalado en el apartado anterior no resulte posible, deberán establecerse reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto mediante el establecimiento de:

- a. Limitaciones de su altura y volumen y determinaciones sobre la obligatoria distribución de éste último.
- b. Reglas para el abancalamiento de los espacios libres de parcela o determinaciones sobre la obligatoria reforestación de los mismos.
- c. Ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.

3 Los instrumentos de planeamiento general, al establecer la ordenación pormenorizada del suelo urbano, deberán asimismo respetar las características de los tejidos preexistentes:

3.1 Con tal finalidad:

- a. En cada manzana o zona de que se trate, se respetará la tipología básica continua o aislada con arreglo a la cual se encuentre edificada y se fijará su régimen de alturas respetando o reduciendo el mayoritariamente consolidado.
- b. El régimen de usos globales se ajustará al que caracterice actualmente cada zona y su intensidad será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente.
- c. Salvo para las zonas para las que se prevea su remodelación global, las condiciones morfológicas y estéticas de la edificación se definirán siguiendo criterios de respeto y consolidación de las actuales.
- d. El diseño viario respetará la morfología, concepción general y características de los trazados preexistentes, dando continuidad a los mismos incluso en lo que a sus secciones se refiere.

3.2 Lo dispuesto en el apartado anterior, no resultará de aplicación en los ámbitos sujetos a reforma en que resulte precisa la intensificación o cambio de los usos globales actuales, o la remodelación del viario, en cuyo caso los instrumentos de planeamiento general fijarán las características esenciales de la zona de que se trate teniendo en cuenta:

- a. La capacidad de las redes de servicios y dotaciones existentes o previstos





para absorber los incrementos de demanda derivados de cambios o intensificación de usos.

b. Su incidencia en el incremento de demanda de viajes y modos de desplazamiento sobre las infraestructuras de transporte y aparcamiento existentes.

c. Su impacto en las estrategias de rehabilitación de los centros urbanos y sobre el patrimonio urbano y arquitectónico objeto de protección.

4 La ordenación de las zonas de suelo urbano correspondientes a las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en dicho Plan Director Sectorial y en los criterios que sobre el mismo fija el PTI.

5 La ordenación de las zonas de suelo urbano incluidas en el Anejo 1 se ajustará, además de a lo anterior, a las determinaciones que en dicho Anejo se definen.

6 En lo que respecta específicamente a la ordenación de las áreas de suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios, son criterios adicionales los siguientes:

a. Se establecerá de forma que su acotación física y perceptiva guarde relación con el tejido urbano del ámbito en que se insertan.

b. Cuando lo anterior no sea posible, procurará la disposición de espacios de transición que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones destinadas a tales usos, previendo pantallas vegetales de la magnitud y disposición adecuadas.

c. Determinará las características estéticas de las edificaciones teniendo en cuenta su grado de percepción desde el viario de sistema general circundante.

d. Definirá específicamente el tratamiento de los espacios de borde a fin de que sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización, fundamentalmente mediante la previsión de las pantallas vegetales antes citadas.

Norma 34 Ordenación del suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado

1 Con carácter general, resultarán de aplicación al suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado los criterios que sobre la ordenación global y pormenorizada del suelo urbano define la Norma 33 del PTI.

2 La ordenación de las zonas de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado correspondientes a las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en dicho Plan Director Sectorial y en los criterios que sobre el mismo fija el PTI.

3 La ordenación de las zonas de suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado





incluidas en el Anejo 1 se ajustará, además de a lo anterior, a las determinaciones que en dicho Anejo se definen.

4 Las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general deberán analizar el ajuste de la ordenación que los instrumentos de planeamiento parcial definan para los suelos urbanizables con Plan Parcial aprobado a las condiciones generales que para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano establece el PTI, a efectos de determinar su mantenimiento o revisión.

5 Cuando de tal análisis resulten desajustes evidentes y, por el grado de ejecución de las determinaciones del planeamiento parcial, resulte posible el proceder a su revisión, los instrumentos de planeamiento general habrán de imponerla fijando pormenorizadamente los criterios para la misma. Cuando, por el contrario, no resulte posible plantear dicha revisión los instrumentos de planeamiento general podrán imponer medidas correctoras que atenúen o minimicen los desajustes detectados.

Norma 35 Edificación en suelo urbanizable con Plan Parcial aprobado

1 El régimen para la edificación en el suelo urbanizable con planeamiento parcial aprobado será el definido en la Norma 30 para el suelo urbano con urbanización consolidada siempre que:

- a. La urbanización de los terrenos esté efectivamente ejecutada en los términos que en dicha Norma se señalan.
- b. Se hayan efectivamente cumplimentado los requisitos de cesión y equidistribución que resulten de la legislación urbanística aplicable.

2 En el resto de casos el régimen de aplicación será el definido en la Norma 31 para el suelo urbano sin urbanización consolidada.

Norma 36 Ordenación de terrenos colindantes situados en distintos términos municipales

1 La ordenación de las áreas de desarrollo urbano que incluyan terrenos colindantes pertenecientes a términos municipales distintos se definirá por los correspondientes instrumentos de planeamiento general con arreglo a las determinaciones que respecto de las áreas de reconversión territorial contempladas en la Norma 74.1.a del PTI, definan los correspondientes instrumentos de reconversión.

2 Son criterios del PTI respecto de la ordenación que los instrumentos de reconversión establezcan, además de los establecidos con carácter general para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano:





- a. Definirá, para los ámbitos ordenados, similares tipologías e intensidades de uso, determinadas en base a las que resulten mayoritarias en el área, con independencia de su asignación a uno u otro municipio.
- b. En los casos de ordenaciones consolidadas discordantes dispondrá zonas de transición que minimicen dicha discordancia.
- c. Evitará la concurrencia de usos y actividades que por su naturaleza o efectos sean incompatibles.
- d. Perseguirá la continuidad del trazado del viario y las alineaciones así como de los espacios libres y zonas ajardinadas
- e. Contemplará la ordenación de las zonas de equipamiento, especialmente en los terrenos colindantes con el término municipal de Eivissa, definiendo su emplazamiento con arreglo a criterios de optimización funcional y de mejora de la accesibilidad y servicio de las zonas, con independencia del término municipal en que se ubiquen.

3 Hasta la aprobación de los correspondientes instrumentos de reconversión, o de los planes especiales que los sustituyan, los criterios definidos en el apartado 2 resultarán de aplicación a las adaptaciones al PTI del planeamiento general que se formulen de forma previa a dicha aprobación.

CAPITULO II DISPOSICIONES SOBRE CRECIMIENTO

Norma 37 Crecimiento turístico, residencial o mixto

1 En tanto no resulten revisadas las determinaciones del PTI, el nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización, destinado a uso residencial, turístico o mixto, que los instrumentos de planeamiento general podrán clasificar, no podrá superar el 10% de la superficie conjunta del suelo del término municipal clasificado como urbano o urbanizable o apto para la urbanización con Plan Parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial, que no haya resultado desclasificado por éstas.

2 A efectos de lo establecido en el apartado anterior:

- a. Computarán como superficie de nuevo crecimiento las de la totalidad de suelos urbanizables o aptos para la urbanización que las adaptaciones al PTI mantengan o clasifiquen y que no cuenten con Plan Parcial definitivamente aprobado a la entrada en vigor de las Directrices de Ordenación Territorial.
- b. No computarán como superficies de nuevo crecimiento las destinadas a grandes equipamientos que formen parte de los sectores, entendiéndose por tales las que supongan el 50 % o más de su superficie bruta, en tanto mantengan dicha calificación.

3 De acuerdo con lo establecido en los artículos 35 y 36 de las Directrices de Ordenación Territorial, en los casos en que el planeamiento general vigente a la entrada en vigor del PTI contenga previsiones de crecimiento superiores al





máximo que resulte de lo anterior, en su adaptación al PTI deberán efectuarse los cambios de clasificación a suelo rústico precisos para que las previsiones de crecimiento queden dentro de los máximos fijados, no pudiéndose hasta tal adaptación tramitarse ningún nuevo plan parcial.

Norma 38 Ubicación y características del crecimiento residencial, turístico o mixto

1 El nuevo suelo urbanizable o apto para la urbanización destinado a uso residencial, turístico o mixto deberá ubicarse:

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

2 La ordenación de los nuevos suelos procurará la consecución de tejidos coherentes en el aspecto formal e integrados con el entorno, cuidando especialmente la armonización con la tipología edificatoria de las áreas a que se se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva de los conjuntos urbanos existentes.

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

- a. Las condiciones de implantación del núcleo existente respecto del entorno.
- b. Las condiciones topográficas de los terrenos de dicho entorno determinándose al efecto que, como criterio general y salvo justificación en contra aceptada por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, no podrán ubicarse en terrenos con pendiente superior al 20 %.
- c. La protección de las visuales.
- d. Las tendencias naturales de crecimiento de los núcleos.

4 En las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística, cuyos ámbitos se grafían en el plano 2 del PTI, no podrán clasificarse nuevos sectores de suelo urbanizable o apto para la urbanización que se sitúen fuera del ámbito de dicha delimitación, salvo cuando se trate de suelo de reserva o dotacional para llevar a cabo actuaciones de intercambio de aprovechamiento o reconversión de las contempladas en el Plan de Ordenación de la Oferta Turística o de suelo necesario para actuaciones de



reconversión territorial.

5 La ordenación urbanística de los nuevos sectores de suelo urbanizable que el planeamiento general determine deberá respetar los siguientes parámetros máximos:

- a. La densidad máxima de cada sector adscrito a zona turística será igual o inferior a 60 habitantes/hectárea, no pudiendo superar la densidad media de los urbanizables previstos en cada término municipal los 100 habitantes/hectárea.
- b. Las alturas máximas permitidas serán las predominantes en el área de desarrollo urbano a que se agreguen, no pudiendo superar en el caso de las zonas turísticas las 3 plantas.

6 Lo señalado en el punto 5 a. anterior no será de aplicación a los sectores a que la Norma 27.2.a del PTI se refiere, cuya ordenación deberá ajustarse a las determinaciones específicas que en el Anejo 1 del Plan se definen.

7 En el suelo donde coincidan un Área de Transición SRC-AT y otra de Prevención de Riesgos SRP-APR, no podrán ubicarse nuevos suelos urbanizables o aptos para la urbanización de ninguna clase hasta tanto no desaparezca su situación de riesgo, según determine la administración competente en la materia.

Norma 39 Reservas mínimas para vivienda sujeta a régimen de protección.

1 Previa modificación legal que lo permita, en los suelos urbanizables que se agreguen a las áreas de desarrollo urbano de carácter residencial y tipología intensiva, y en las de tipología extensiva que el planeamiento general determine, se deberá reservar para el uso de vivienda de protección oficial o sujeta a cualquier otro régimen de protección pública el 15 % de la superficie neta de suelo residencial.

2 La calificación del suelo para dicho uso deberá hacerse de forma que se garantice la máxima cohesión e integración sociales, debiéndose preferir, siempre que ello sea materialmente posible, las actuaciones mixtas de vivienda libre y vivienda protegida.

Norma 40 Ubicación y características del suelo industrial y de servicios

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

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





tejidos existentes frente a la ampliación de los mismos hacia el exterior.

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

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

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

2 No obstante lo anterior, en el término municipal de Sant Joan y - excepcionalmente en el resto de términos, en los casos a que el apartado 4 se refiere- se permitirá la previsión de pequeños polígonos de servicios que, sin respetar lo señalado en el apartado 1a. anterior, habrán de implantarse totalmente rodeados de sistemas generales de espacios libres de la magnitud y características necesarias para minimizar su impacto territorial.

3 La ordenación de los suelos urbanizables destinados a éstos usos se efectuará con arreglo a las pautas generales definidas para el suelo urbano con uso industrial o de servicios.

4 Los instrumentos de planeamiento general contendrán previsión de reserva de suelo público con destino a éstos usos que permita la relocalización de las actividades actualmente ubicadas en zonas de uso residencial y difícilmente compatibles con el mismo y de las existentes en suelo rústico para las que se determine su relocalización.

TÍTULO IV ORDENACIÓN DE ES AMUNTS DE EIVISSA

Norma 41 Delimitación y ordenación

1 Constituyen es Amunts de Eivissa los terrenos definidos por el Anexo I de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, cuya delimitación se recoge en la documentación gráfica del PTI junto con la de las diferentes categorías de suelo rústico protegido y Areas de Asentamiento en Paisaje de Interés que los componen.

2 La ordenación pormenorizada de la zona se establecerá, de acuerdo con las determinaciones generales de la ordenación que el PTI establece:

a. Mediante la figura de un Plan Especial, formulado por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera y básicamente orientado a la regulación de la gestión del





medio y a la de los aspectos que a dicho instrumento remita el planeamiento general.

b. Por los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Sant Antoni de Portmany y Sant Joan de Labritja.

Norma 42 Criterios generales para su ordenación

Son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de la zona de es Amunts, los siguientes:

- a. Mantenimiento, con las mínimas modificaciones, de sus valores naturales y de las características del paisaje natural y urbano, potenciando su singularidad a fin de caracterizar la zona como diferenciada del resto.
- b. Instrumentación de medidas de compensación y de otra índole que permitan la participación de la zona en las rentas derivadas del turismo
- c. Delimitación de las zonas de Portinatx, Port de Sant Miquel y Cala Sant Vicent como las únicas aptas para oferta turística convencional y posibilitándose en el núcleo de Benirrás únicamente en caso de oferta de alta calidad.
- d. Mantenimiento en los parámetros actuales de la capacidad de la planta turística convencional de la zona, no admitiéndose la creación de nuevas plazas turísticas en el término municipal de Sant Joan, salvo en el caso de oferta de alta calidad.
- e. Fomento de la revalorización de la planta turística existente, primando la mejora en la calidad de las instalaciones y servicios y formulando políticas que disminuyan el alto grado de estacionalidad
- f. Mejora de la accesibilidad de los núcleos, de la imagen y características de su medio urbano así como de sus dotaciones de infraestructuras y servicios.
- g. Potenciación de las actividades de senderismo, bicicleta de montaña y rutas a caballo, fomentando la adaptación de los establecimientos a dichas especialidades y mejorando las características de la red viaria rural
- h. Fomento de la participación del sector agrario en el sector turístico mediante las modalidades del turismo rural y el agroturismo y la permisión de la prestación del servicio de habitación en la forma y condiciones que en la Norma 11 se regulan.
- i. Fomento de la dotación al mundo rural de la infraestructura de abastecimiento eléctrico convencional o alternativo.
- j. Instrumentación de medidas que permitan la aportación de agua de riego en cantidad y calidad suficiente, mediante instalación de depuración terciaria en las estaciones depuradoras de aguas residuales, fomento de la instalación de sistemas actuales de riego y mejora de la calidad del agua en origen mediante la instalación de instalaciones desaladoras de agua de mar
- k. Posibilitar la implantación de instalaciones para la práctica del golf, sin oferta complementaria y vinculadas a la red de oferta turística no convencional.



Norma 43 Elementos Catalogados

1 De conformidad a lo regulado en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico forman parte de los elementos catalogados, dentro de la delimitación de es Amunts de Eivissa, los declarados Bienes de Interés Cultural.

2 Así mismo se considerarán elementos catalogados, en la delimitación de es Amunts de Eivissa, todos los que estén incluidos en los catálogos municipales que obligatoriamente deberán incorporar las adaptaciones del planeamiento general al PTI.

3 Hasta tanto no resulten aprobados los instrumentos antes citados resultarán provisionalmente sujetos a protección los elementos ubicados en la zona y que se contienen en el Inventario de Casas Payesas que obra en la Consellería de Patrimonio del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, debiéndose emitir informe previo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico para la autorización de cualquier actuación en los mismos.

En el Anejo IV del PTI se contiene con carácter indicativo la relación de Casas Payesas incluidas en el citado Inventario y ubicadas en los términos municipales de Sant Antoni de Portmany y Sant Joan de Labritja, resultando sometidas a la protección antes citada las que se ubiquen en la zona de es Amunts

4 En cualquier caso, se estará al régimen de protección genérico derivado de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico y de la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional.

Norma 44 Régimen de usos en suelo rústico

El régimen de usos establecido en la Norma 9 del PTI es de aplicación a las distintas categorías de suelo rústico incluidas dentro de la delimitación de es Amunts de Eivissa, con las limitaciones adicionales que se derivan de lo señalado por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears.

Norma 45 Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés

1 Constituyen las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés los terrenos cuyo ámbito genérico se delimita en el Plano 1 de la documentación gráfica del PTI y cuya delimitación pormenorizada deberá efectuarse por los instrumentos de planeamiento general.

La relación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés contempladas se corresponde con los núcleos de Santa Agnès de Corona, Sant Mateu





d'Albarca, Na Xemena, Port de Sant Miquel, Benirrás, Portinatx, Sant Joan de Labritja, Allà Dins y Sant Vicent de sa Cala, facultándose por el PTI el reconocimiento como tal del núcleo de Isla Blanca en aplicación de lo señalado por el artículo 5.1 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears. Dicho reconocimiento deberá efectuarse mediante la delimitación del ámbito desarrollado –dentro del genérico que el PTI establece- y su calificación y ordenación como núcleo rural con arreglo a los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece.

2 La regulación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés podrá establecerse asignándolas a áreas de desarrollo urbano mediante su clasificación como suelo urbano, o mediante su calificación como núcleo rural aplicando los criterios que se establecen en la Norma 26.

3 La concreción por el planeamiento general de los ámbitos de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés, supondrá la asignación de dicha categoría a los terrenos incluidos en dichos ámbitos y, salvo cuando se prevea su crecimiento, la asignación de la categoría de Área Rural de Interés Paisagístico (SRP-ARIP) al resto de terrenos de los ámbitos genéricos definidos en la documentación gráfica del PTI que no resulten incluidos.

Norma 46 Ordenación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés

1 La ordenación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés se definirá teniendo en cuenta los criterios generales que sobre ordenación de áreas de desarrollo urbano y núcleos rurales el PTI establece y aplicando los criterios específicos que se derivan de lo señalado en las Normas 67, 68 y 69.

2 La ordenación de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés clasificadas por el planeamiento vigente como suelo urbanizable, se ajustará, además de a lo anterior, a lo señalado en el Anejo I del PTI.

3 Hasta tanto no resulten incorporados por el planeamiento general a área de desarrollo urbano o a núcleo rural, a los terrenos no clasificados por el planeamiento vigente como suelo urbano que resultan incluidos en los ámbitos genéricos de Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés que el PTI define, les será de aplicación el régimen establecido para las SRP-ARIP.

Norma 47 Crecimiento

1 Los instrumentos de planeamiento general podrán prever el crecimiento de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés en los términos y con las limitaciones establecidas por el artículo 5 de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de





Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears

2 El crecimiento de las Áreas de Asentamiento en Paisaje de Interés que los instrumentos de planeamiento general establezcan deberá:

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

3 La ordenación de las zona de crecimiento deberá establecerse:

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

TÍTULO V SISTEMA DE INFRAESTRUCTURAS

CAPÍTULO I INFRAESTRUCTURAS PORTUARIAS Y AEROPORTUARIAS

Norma 48 Infraestructuras portuarias e instalaciones marítimas

1 El PTI define, en relación con las infraestructuras portuarias existentes destinadas a tráfico comercial, los siguientes criterios de actuación:

1.1 Puerto de Eivissa: Deberá formularse un plan de utilización de los espacios portuarios en que se defina el ámbito de la zona de servicio del puerto, que deberá ser calificada por el planeamiento general de Eivissa como sistema general portuario.





Son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de dicho puerto:

- a. Deberá mejorarse su organización funcional.
- b. Reducirá al mínimo imprescindible los espacios al abrigo del dique de Botafoc en los que no podrán instalarse superestructuras fijas de descarga ni implantarse zonas permanentes de almacenamiento.
- c. Mejorará las instalaciones destinadas a tráfico de pasajeros.
- d. Mejorará el grado de integración entre el puerto y la ciudad, aumentando la permeabilidad e interconexión entre ambos al máximo compatible con el mantenimiento de la actividad portuaria.
- e. Contemplará la reordenación de las zonas para tráfico deportivo buscando la continuidad de las mismas y la incorporación a la malla urbana de los espacios lineales de borde marítimo que configuran, todo ello de forma compatible con el mantenimiento de la actividad.
- f. Deberá resolver adecuadamente la conexión viaria del sistema portuario con la red básica insular, mediante el soterramiento, en su caso, de la conexión en el tramo de la Illa Plana y la construcción de la conexión este cuyo trazado indicativo se señala en la documentación gráfica del PTI, trazado que en cualquier caso deberá salvaguardar de afección la zona protegida del Prat de ses Monges.

1.2 Puerto de Sant Antoni: Deberá formularse un plan de utilización de los espacios portuarios en que se defina el ámbito de la zona de servicio del puerto, que deberá ser calificada por el planeamiento general de Sant Antoni como sistema general portuario.

Son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de dicho puerto:

- a. Se establecerá de forma coordinada con lo señalado en el proyecto de recuperación ambiental del borde litoral entre el puerto y Cala Gració.
- b. Mejorará la organización funcional del puerto.
- c. Contemplará el atraque simultáneo de buques comerciales, ampliando si es necesario el muelle comercial y previendo la remodelación de la estación marítima.
- d. Mejorará las condiciones de agitación y los puntuales rebases del dique así como los conflictos de tráfico entre buques comerciales y barcos deportivos.
- e. Resolverá la conexión viaria del sistema portuario con la red básica insular preferentemente mediante soluciones soterradas.

1.3 Puerto de La Savina: Mientras mantengan su vigencia, el PTI asume la ordenación establecida en el Plan de Utilización de los Espacios Portuarios aprobado mediante OM de 27.10.2003, debiendo ser el ámbito de la zona de servicio del puerto en él definida como sistema general portuario por el planeamiento general de Formentera.

En caso de modificación de la ordenación en el mismo establecida son criterios generales del PTI respecto de la ordenación de dicho puerto:

- a. Deberá mejorarse su organización funcional, sobre todo en los meses de actividad punta, mediante la separación de los tráficos de pasajeros y



mercancías, incluso con ampliación de las instalaciones existentes con la construcción de un dique que deberá en todo caso efectuarse de acuerdo con las prescripciones que de la existencia del Parque Natural se deriven.

2 En lo que se refiere a actuaciones específicas en la isla de Formentera:

2.1 En relación con el establecimiento de una segunda vía a Formentera, operativa tan sólo para situaciones de emergencia:

a. Deberán adecuarse para tal función las instalaciones existentes en La Canal, en la isla de Eivissa, y en es Pujols, en la isla de Formentera.

b. Las actuaciones en dichas instalaciones deberán ajustarse a las limitaciones que de lo señalado por el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales de ses Salines de Eivissa i Formentera se derivan.

2.2 Deberá preverse la adecuación de un refugio de pescadores en la zona de Migjorn.

Norma 49 Puertos deportivos e instalaciones náuticas

1 Son criterios generales del PTI en relación con las infraestructuras de puertos deportivos e instalaciones náuticas, los siguientes:

a. Su planificación se efectuará de acuerdo con los principios rectores de la política económica y medioambiental y de forma coordinada con la planificación territorial y urbanística.

b. Es criterio general la compatibilización del incremento de la oferta y calidad de dichas infraestructuras con la consecución de la máxima protección del litoral por lo que se dará preferencia a la optimización de la utilización de las aguas actualmente abrigadas y a la ampliación de las instalaciones actuales.

c. Las nuevas infraestructuras se emplazarán colindantes con suelos ya urbanísticamente desarrollados y minimizando en la medida de lo posible laafección a praderas de posidonia u otras fanerógamas marinas.

d. Se promoverá la implantación de instalaciones ligeras del tipo embarcadero o varadero, cuyo impacto sobre el litoral es mínimo, a fin de satisfacer la demanda que no precise de instalaciones propiamente portuarias.

e. Se promoverá la instalación, en aguas ya abrigadas, de instalaciones temporales y desmontables para el fondeo y atraque de embarcaciones a fin de satisfacer los períodos de demanda punta.

f. Se regularán las zonas de fondeo, prohibiéndolo en las áreas consideradas sensibles.

g. Se promoverá la implantación y explotación de marinas secas e instalaciones de invernada de embarcaciones en espacios acondicionados al efecto, incluso ajenos a los puertos, a fin de cubrir el déficit de oferta existente, facilitar el mantenimiento de las embarcaciones y contribuir a disminuir las necesidades de superficie de agua abrigada por obra exterior.

h. En tanto no esté vigente la correspondiente ordenación sectorial, las actuaciones en la materia se efectuarán de acuerdo con los condicionantes que en el PTI se determinan.





2 A efectos de su ordenación transitoria hasta la entrada en vigor de la correspondiente ordenación sectorial, el PTI clasifica las infraestructuras litorales fijas en los siguientes tipos:

- a. Puertos y Dársenas Deportivas: zonas de aguas abrigadas con superficie terrestre contigua en que se pueden efectuar la totalidad o parte de operaciones relacionadas con la actividad.
- b. Embarcaderos: instalaciones que permiten el atraque en determinadas condiciones climatológicas.
- c. Varaderos: instalaciones que permiten la varada y botadura de embarcaciones.

3 A los mismos efectos, el PTI, clasifica las zonas del litoral de las islas de Eivissa y Formentera en tres clases de zonas: Zonas I, II y III según el grado de admisibilidad de las infraestructuras antes descritas que para ellas se determina, de acuerdo con las siguientes reglas:

3.1 En la Zona I no podrán implantarse infraestructuras del tipo a y sólo excepcionalmente y de forma debidamente justificada podrá autorizarse la implantación de infraestructuras del tipo b.

3.2 En la Zona II estará permitida la implantación de infraestructuras del tipo b y sólo excepcionalmente y de forma debidamente justificada podrá autorizarse la implantación de infraestructuras del tipo a.

3.3 En la Zona III estará permitida la implantación de todo tipo de infraestructuras.

4 En el plano 2 del PTI se contiene la delimitación genérica de las zonas II y III, debiéndose considerar:

- a. El resto del litoral calificado como zona I
- b. Excluidas en cualquier caso de las zonas II y III los tramos de playa que en la delimitación genérica se contienen.

5 Previa a la autorización de cualquier instalación será preceptivo informe previo de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en relación con su impacto territorial.

6 En cualquier caso, en el litoral de las islas:

- a. Siempre que no se trate de zonas calificadas como SRP-AANP, podrán instalarse pequeños varaderos y rampas para la varada y botadura de embarcaciones ligeras.
- b. Podrán efectuarse las actuaciones puntuales y de pequeña entidad que resulten necesarias por cuestiones medioambientales o relacionadas con la seguridad de las personas.

Norma 50 Infraestructuras aeroportuarias





El PTI define, en relación con las infraestructuras aeroportuarias, los siguientes criterios de actuación:

1. Aeropuerto de Eivissa.

1.1 El PTI asume la ordenación establecida en el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa aprobado por OM de 31.07.2001, debiendo el planeamiento general calificar como sistema general aeroportuario la zona de servicio en él definida.

1.2 De cara a la posible revisión de dicho plan, son criterios del PTI los siguientes:

a. Debería revisarse la delimitación de la zona de servicio aeroportuario a fin de ajustarla a las necesidades reales que se derivan de las limitaciones de crecimiento que el PTI determina, reduciendo las afecciones a los terrenos edificados circundantes y compatibilizando la ordenación con la del Parque Natural de Ses Salines.

b. Las previsiones de ordenación deberían estar relacionadas con las finalidades que los artículos 50 y 64 de las Directrices de Ordenación Territorial determinan y contemplar la existencia e integración de las zonas de servicios secundarios y terciarios limítrofes.

c. La ordenación de las operaciones de aproximación y despegue debería evitar el sobrevuelo de zonas pobladas.

1.3 En todo caso, el plan debería garantizar:

a. La compatibilidad entre el desarrollo aeroportuario, la planificación territorial y la protección ambiental.

b. La eficiente gestión y explotación del aeropuerto.

1.4 Las adaptaciones al PTI de los planeamientos generales de Eivissa y Sant Josep deberán incorporar los mapas de ruido correspondientes a la actividad aeroportuaria y establecer la ordenación de las zonas afectadas de acuerdo con las limitaciones que de los mismos resulten.

2. Helipuertos de Formentera.

2.1 El PTI estima necesaria la previsión de dos helipuertos, uno de nueva construcción dentro de las instalaciones del nuevo Hospital de Formentera y otro en el emplazamiento actual del Puerto de La Savina cuyo grado de operatividad debería mejorarse mediante la ampliación y adecuación de las actuales instalaciones.

CAPITULO II INFRAESTRUCTURA VIARIA Y DEL TRANSPORTE TERRESTRE

Norma 51 Infraestructura viaria

1 Son criterios generales del PTI respecto de la planificación de la red viaria de ambas islas que el Plan Director Sectorial debe incorporar los siguientes:

a. Se priorizará la mejora y adecuación de los trazados actuales sobre la





implantación de nuevos trazados.

b. Será criterio prevalente la mejora de la seguridad vial compatible con la conservación del entorno sobre el objetivo de incrementar la velocidad en los trayectos.

c. En la red secundaria deberá facultarse la posibilidad de viario independiente para tráfico ciclista y compatibilizar el tránsito motorizado con el no motorizado. En la red de caminos rurales públicos se planificarán las actuaciones necesarias para su adecuación a la práctica del senderismo y se definirán circuitos específicos de bicicleta de montaña.

d. Deberá en todo caso garantizarse la integración paisajística de las carreteras, el mantenimiento de los valores de su entorno próximo y la minimización de los efectos negativos relacionados con la mortandad faunística.

e. Deberá plantearse la corrección de los problemas causados por las travesías urbanas, preferentemente mediante rondas de carácter urbano y empleo de tramos urbanos de sentido único.

f. Deberán acometerse actuaciones integrales de mejora de la seguridad viaria de la red que incluyan la eliminación de los puntos de peligrosidad singular; la mejora, modernización y homogeneización de la señalización vertical; corrijan mediante la previsión de vías de servicio o recorridos alternativos la abundancia de accesos directos y solucionen los problemas de falta de iluminación en intersecciones y tramos urbanos o semiurbanos y la falta de instalaciones de auxilio en carretera.

g. Deberá contemplarse la resolución de los problemas puntuales de accesibilidad a determinadas zonas e implementar elementos característicos de rutas turísticas como miradores, aparcamientos, etc.).

2 Son criterios específicos sobre las características de las actuaciones de adecuación de la red:

a. Los proyectos incluirán la restauración paisajística del entorno de las zonas en que se actúe, con obligatoria restitución de las cercas y bancales de paredes de piedra seca afectadas, que no podrá ser sustituida por compensación económica a los afectados.

b. Salvo cuando resulten habilitados como áreas de descanso, deberán restituirse a su estado natural, mediante revegetación con especies autóctonas y acorde con la del entorno, los tramos de carretera en desuso por modificaciones de trazado.

c. De forma respetuosa con el entorno y sin que primen criterios de aumento de capacidad de la vía deberá solventarse la falta o insuficiencia de arcenes; plantearse pasos para movimiento de la fauna, previa detección de los puntos o tramos con mayor incidencia en la mortandad de fauna; resolverse los problemas de ausencia total o parcial de drenaje y mejorarse las obras de fábrica obsoletas.

d. Los taludes laterales habrán de preverse con la inclinación adecuada que permita el desarrollo de vegetación arbustiva en los mismos con especies





autóctonas y acorde con la del entorno.

e. El control de la vegetación en los bordes de la red se efectuará preferentemente mediante medios mecánicos admitiéndose tan sólo el uso de herbicidas en los casos en que exista previo informe técnico favorable.

f. En todo caso deberá plantearse la posibilidad de construcción de canalizaciones subterráneas de servicios públicos prestados en red y anejas a la red viaria, implantando soluciones de canalización única para todos los operadores

3. Actuaciones básicas en la isla de Eivissa

3.1 El PTI asume las propuestas contenidas en el Plan Director Sectorial de Carreteras de la CAIB aprobado por el Decreto 87/98, de 16 de octubre, consistentes en:

- a. Desdoblamiento de la segunda vía de Ronda de Eivissa,
- b. Ronda norte de Sant Antoni.

3.2 El PTI estima necesarias las actuaciones encaminadas a mejorar la conectividad entre las tres áreas funcionales básicas de la isla y de éstas con el aeropuerto, definiendo desdoblamientos cuando la intensidad media diaria lo exija, mediante las siguientes actuaciones en la red de primer orden:

- a. Mejora de la conexión entre las vías de ronda de Eivissa y el aeropuerto
- b. Mejora de la conexión entre Eivissa y Sant Antoni de Portmany mejorando las características de la carretera actual y sus conexiones con las vías de ronda de Eivissa.
- c. Mejora de la conexión entre Eivissa y Santa Eulària mejorando las características de la carretera actual y sus conexiones con las vías de ronda de Eivissa.

3.3 El PTI considera asimismo necesarias:

3.3.1 Las actuaciones encaminadas a eliminar el tráfico de paso en los núcleos cabecera de las áreas funcionales básicas de la isla:

- a. Ronda de Sant Antoni de Portmany
- b. Ronda de Santa Eulària des Riu

3.3.2 Las actuaciones encaminadas a eliminar el tráfico de paso en los núcleos secundarios:

a. Ronda de Jesús y actuaciones necesarias para evitar el tráfico de paso al vertedero por el núcleo de Jesús, que tendrán carácter prioritario.

b. Ronda de Sant Josep de sa Talaia

3.3.4 Las actuaciones encaminadas a:

- a. El acondicionamiento de las siguientes vías: PM.803, PMV.812-1, PMV.812-2, PM.804, PMV.810-1, C.733 y PM.810
- b. El acondicionamiento y tratamiento unitario de la vía de comunicación a lo largo de los desarrollos turísticos de la costa oeste de la isla de Eivissa, incluyendo solución alternativa al tramo de la playa de cala Vedella y al de Caló den Real que se grafían en el plano 2.

4. Actuaciones básicas en la isla de Formentera





4.1 El PTI estima necesarias las actuaciones encaminadas a adecuar las características de las carreteras de La Savina a la Mola; de Sant Francesc a es Cap; de la Savina a es Pujols y la de Punta Prima, a los diversos tipos de tráfico que soportan.

5 Además de las anteriores actuaciones básicas, el PTI contempla las siguientes actuaciones puntuales:

5.1 En la isla de Eivissa:

a. Deberán solucionarse los accesos a la cantera de Cas Capità desde la carretera Eivissa Sant Antoni, evitando el tráfico de paso por las zonas consolidadas.

b. Deberá estudiarse la posibilidad de un nuevo acceso al aeropuerto desde la PM.803.

5.2 En la isla de Formentera:

a. Deberá plantearse, mediante la previsión de rondas urbanas con espacios anejos de aparcamiento, la eliminación del tráfico de paso en los núcleos de Sant Francesc, Sant Ferran y Es Pujols.

b. Deberán plantearse soluciones, mediante el empleo de vías de sentido único, para la adecuación del tráfico de paso en el núcleo de el Pilar de la Mola.

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

d. Deberá preverse la instalación de rotondas en los puntos en que las características del viario lo aconseje.

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

7 La totalidad de instrumentos de planeamiento general deberán:

a. Evaluar las necesidades en los respectivos términos municipales de suelo específicamente destinado al uso de depósito de flotas de vehículos de rent a car o de otro tipo, así como de aparcamientos anexos a las discotecas, previendo las reservas necesarias como sistema general en Área de desarrollo urbano o en suelo rústico, estableciendo las medidas correctoras adecuadas y prohibiendo tal uso en el resto del suelo rústico.

b. Incorporar el catálogo de caminos rurales del término.

c. Incorporar el trazado de las rutas a que el apartado 6 anterior se refiere, definiendo para el entorno de las mismas condiciones de integración ajustadas a lo señalado en las Normas 18, 22, 24, 33, 34, 42, 67, 68, 70 y 71 del PTI.

8 La totalidad de trazados viarios que en la documentación gráfica del PTI se grafían tiene carácter indicativo -obedeciendo su disposición y magnitud a criterios encaminados a facilitar la legibilidad del mapa- y deberán ser





concretados, en su caso, por los instrumentos territoriales de desarrollo o por los correspondientes proyectos.

Norma 52 Infraestructura del transporte

1 Son criterios del PTI respecto del Plan Director Sectorial de Transportes:

1.1 En su redacción habrá de tenerse en cuenta los criterios que, para dicho Plan Director Sectorial, establece el artículo 61 de las Directrices de Ordenación Territorial:

- a. El marco general que establezca tendrá como referencia los principios de la movilidad sostenible.
- b. Analizará las necesidades de movilidad de la población proponiendo medidas para reducirlas .
- c. Establecerá propuestas para reducir el transporte individual en el interior de los núcleos urbanos y para mejorar la calidad ambiental.
- d. Potenciará e incrementará el transporte colectivo.
- e. Determinará las necesidades de las infraestructuras para permitir el intercambio modal, adoptando como criterio general, priorizar la mejora de las infraestructuras existentes frente a la construcción de nuevas.
- f. Interrelacionará las redes de transporte con el resto de infraestructuras.
- g. Establecerá un nivel alto de accesibilidad para los diferentes núcleos de población, de forma que el recorrido desde éstos hasta la red viaria primaria sea inferior a 15 minutos.
- h. Analizará la rentabilidad de las actuaciones previstas a partir de criterios sociales, ambientales y económicos, considerando la posibilidad de ser utilizadas para el traslado de mercancías especiales.
- i. Estudiará la incidencia y el uso de los vehículos de alquiler en el tráfico y en la seguridad vial, y las posibilidades de aparcamiento.

1.2 El Plan Director Sectorial deberá contemplar los siguientes modos y relaciones de transporte:

- a. Transporte por carretera
- b. Transporte interinsular
- c. Transporte no motorizado
- d. Coordinación e integración intermodal

1.3 El Plan Director Sectorial asumirá y sintetizará el contenido de los siguientes planes:

- a. Plan de transporte regular de viajeros por carretera
- b. Plan de transporte interinsular
- c. Plan de intermodalidad

1.4 Serán objetivos estratégicos del Plan Director Sectorial:





- a. En el transporte insular, incrementar el porcentaje de los viajes mecanizados realizados en transporte colectivo.
- b. En el transporte interinsular, conseguir que los servicios marítimos rápidos y conectados con los modos terrestres se conviertan en una verdadera alternativa al transporte aéreo, reequilibrando su participación en la demanda global de viajes.
- c. Conseguir que la Administración del Estado continúe asumiendo un mayor abaratamiento del transporte marítimo y aéreo interinsular y con la península.
- d. Conseguir la plena consolidación del sistema integrado insular e interinsular de transportes públicos de las Illes Balears.

1.5 Serán objetivos generales del Plan Director Sectorial:

- a. Garantizar y asegurar el derecho a la movilidad a los habitantes de la totalidad de núcleos de ambas islas, incrementando la participación del transporte colectivo; mejorando su cobertura y frecuencia y adaptándolo a un territorio cada vez más complejo y a los requerimientos de cada ámbito insular mediante el uso de las diferentes modalidades.
- b. Avanzar en los transportes interinsulares hacia un modelo propio de transporte balear en el que las conexiones interinsulares estén plenamente integradas con las conexiones terrestres y en que se potencie la utilización del modo de transporte más eficiente para cada demanda.
- c. Mejorar la calidad y el confort del viaje en transporte colectivo y de las condiciones de circulación aplicando la mejor tecnología y dando prioridad en los accesos viarios a la velocidad comercial del transporte colectivo.
- d. Promover el efecto red, armonizando las tarifas de los diferentes modos de transporte, adecuando los horarios de los diferentes modos y suministrando información global, fiable y fácil sobre la conexión modal.
- e. Fidelizar a los viajeros a través de una política tarifaria que incentive la frecuentación de los servicios de transporte colectivo.
- f. Obtener una mayor eficacia económica y social de los recursos públicos, utilizando la demanda turística como apoyo financiero y proponiendo actuaciones de reordenación de los servicios regulares que mejoren el balance económico y la eficacia del conjunto del sector.
- g. Minimizar los impactos del sistema de transporte sobre el medio ambiente.

2 El PTI define como actuaciones concretas en la isla de Eivissa:

- a. El establecimiento de líneas de transporte público con frecuencias adecuadas entre el aeropuerto, las terminales marítimas y los principales núcleos.
- b. El establecimiento de líneas exprés entre los principales núcleos
- c. La conexión entre las áreas de población dispersa y las vías por donde transcurren las líneas regulares.
- d. La construcción o adecuación de las terminales de autobuses de Eivissa, Sant Antoni, Santa Eulària, el aeropuerto y las estaciones marítimas, ubicándose de manera concreta en la documentación gráfica del PTI la





ubicación de la de Sant Antoni a los efectos de lo previsto en el artículo 16 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre, de Ordenación Territorial.

e. Señalización y construcción de equipamientos mínimos en las paradas de autobuses.

f. Acondicionamiento de carriles bus en las vías de principal uso por el transporte colectivo.

3 En relación con la implantación de nuevas instalaciones de ITV serán de aplicación las siguientes reglas:

a. No podrán ubicarse en suelo rústico, debiéndose situar en suelo urbano o urbanizable de uso industrial.

b. La superficie mínima de parcela vinculada íntegramente a tal uso será de 15.000 m² y la superficie mínima construida de las instalaciones de 2.000 m².

CAPITULO III INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO ENERGÉTICO Y TELECOMUNICACIONES

Norma 53 Infraestructura de abastecimiento energético

1 El PTI asume las determinaciones del Plan Director Sectorial Energético de las Illes Balears aprobado mediante el Decreto 58/2001, de 6 de abril, y, en el marco de las mismas, los criterios básicos de:

a. Fomento de la eficiencia y el ahorro en el consumo.

b. Mejora de la calidad del servicio.

c. Minimización de los impactos ambientales ocasionados por el suministro, la generación, el transporte y la distribución de energía.

d. Potenciación de las fuentes energéticas renovables y autónomas

e. Promoción de la diversificación energética.

2 El PTI recoge en su documentación gráfica los elementos e infraestructuras con incidencia territorial que el Plan Director Sectorial define:

a. Red de transporte del gas natural y su acometida en la costa de Sant Antoni

3 El PTI asume asimismo los objetivos planteados en la Modificación del Plan Director Sectorial para su adaptación a la planificación de los sectores eléctricos y gasísticos aprobada por Consejo de Ministros en fecha 05.12.2003 y a las previsiones actualizadas sobre demanda energética, actualmente en fase de formulación, recogiendo por el PTI los elementos e infraestructuras con incidencia territorial que en ella se definen:

a. Poliductos de combustible desde el dique de Botafoc.

b. Acometida del cable hasta EC Torrent

c. Cable de conexión con Formentera desde EC Torrent

d. EC de Torrent

e. Corredores para implantación de la doble conexión Eivissa-Sant Antoni.





4 Además de las anteriores actuaciones básicas, el PTI contempla las siguientes actuaciones:

- a. Prolongación del suministro eléctrico a las zonas de la isla de Formentera en que no exista, priorizando las actuaciones correspondientes a la zona de es cap de Barbaria.
- b. Creación de un Parque de Energías Renovables en Santa Eulària

5 El PTI considera conveniente el inicio de los estudios necesarios para evaluar la viabilidad de las siguientes actuaciones:

- a. Oleoducto de conexión entre los depósitos de almacenamiento de combustible de la ciudad de Eivissa y las instalaciones de almacenamiento del aeropuerto, como paso previo a la posible relocalización en el entorno del mismo de las actuales instalaciones de CLH.
- b. Relocalización de la central térmica de GESA.

6 En relación con la potenciación de las fuentes de energía renovable y autónomas los instrumentos de planeamiento urbanístico favorecerán y fomentarán:

- a. La implantación de instalaciones de aprovechamiento de la energía solar en edificaciones de uso industrial, residencial y establecimientos hoteleros y turísticos.
- b. Las instalaciones eólicas o fotovoltaicas y fototérmicas, dirigidas al autoconsumo o a su comercialización, en todos los lugares y tipos de actividades y especialmente en el sector público.

7 En relación con la minimización del impacto de las infraestructuras lineales de transporte y distribución:

- a. Será criterio de aplicación preferente el de soterramiento de líneas excepto en los casos en que resulten de aplicación los criterios del Plan Director Sectorial y los que, en su desarrollo, se contienen en la orden del Conseller de Innovación y Energía de 14 de octubre de 2002.
- b. El Plan Director Sectorial de Carreteras deberá contemplar la creación de la infraestructura subterránea aneja a la red viaria que posibilite localización alternativa a la aérea de dichas infraestructuras.
- c. En el caso de instalaciones aéreas deberán incorporarse las medidas adecuadas para evitar la electrocución de aves.

8 La totalidad de trazados relativos a elementos e infraestructuras que en la documentación gráfica del PTI se grafían tiene carácter indicativo -obedeciendo su disposición y magnitud a criterios encaminados a facilitar la legibilidad del mapa- y deberán ser concretados, en su caso, por los instrumentos territoriales de desarrollo o por los correspondientes proyectos.



Norma 54 Infraestructura de telecomunicaciones

1 Hasta la entrada en vigor del Plan Director Sectorial de Telecomunicaciones, el PTI se remite a las determinaciones de la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern en fecha 12.03.2004.

2 Son criterios estratégicos del PTI sobre la ordenación de tal tipo de infraestructuras:

- a. Deberá garantizar un adecuado nivel de servicio para la totalidad del territorio y posibilitar el incremento de operadores.
- b. Deberá prever acceso de banda ancha a todo el territorio de las islas, contemplando la conexión por fibra óptica de la isla de Formentera y la red de distribución a los diversos núcleos de la misma.
- c. Su implantación deberá efectuarse con la mínima afección posible de los recursos naturales y paisajísticos de ambas islas.
- d. Deberá minimizarse los niveles de radiación y sus efectos sobre la salud de las personas.
- e. Deberá formularse un programa de implantación de nuevas tecnologías.

3 Son criterios específicos del PTI sobre la implantación de las instalaciones ligadas a tales infraestructuras:

- a. Deberá minimizarse su impacto visual mediante el empleo de soportes adecuados, la mimetización de las instalaciones auxiliares y el uso de tecnología que posibilite el menor tamaño posible.
- b. Deberá reducirse el deterioro de la vegetación y de la geomorfología de las zonas en que se asienten, reduciendo al máximo su fragilidad visual.
- c. Se implantarán preferentemente en terrenos donde existan ya instalaciones similares y cuenten con acceso rodado y suministro de energía eléctrica, debiendo resultar prohibida la utilización de generadores y equipos electrógenos.
- d. Su emplazamiento no podrá afectar a bienes protegidos o susceptibles de protección.

4 En relación con la minimización del impacto de las infraestructuras lineales de transporte y distribución:

- a. Será criterio de aplicación preferente el de soterramiento de líneas excepto en los casos que señale el Plan Director Sectorial.
- b. Deberá preverse la instalación de conducciones subterráneas en los programas de adecuación de los caminos incluidos en los correspondientes catálogos municipales
- c. El Plan Director Sectorial de Carreteras deberá contemplar la creación de la infraestructura subterránea aneja a la red viaria que posibilite localización alternativa a la aérea de dichas infraestructuras.



CAPITULO IV INFRAESTRUCTURA DE ABASTECIMIENTO DE AGUA Y SANEAMIENTO

Norma 55 Infraestructura de abastecimiento de agua y saneamiento

1 El PTI asume las determinaciones la Ley 10/2001, de 5 de julio, del Plan Hidrológico Nacional y del Plan Hidrológico de las Illes Balears, aprobado por el RD 378/2001, de 6 de abril y, en consecuencia:

1.1 Los siguientes objetivos generales:

- a. Definir los recursos disponibles para una explotación sostenible.
- b. Asegurar la cantidad y calidad del agua suministrada en los abastecimientos urbanos.
- c. Evitar que se produzcan estrangulamientos en el desarrollo de cualquier actividad sectorial por limitaciones derivadas de la insuficiencia de recursos para atender las correspondientes demandas.
- d. Fomentar el ahorro en los consumos de agua promoviendo medidas técnicas y políticas que lo incentiven y penalicen el despilfarro.
- e. Asegurar la protección de los recursos hídricos naturales de buena calidad, reservando zonas específicas para el abastecimiento urbano.
- f. Reutilizar al máximo las aguas residuales tratadas dentro de los límites derivados de la racionalidad económica y los requerimientos sanitarios.
- g. Ordenar y racionalizar la explotación de los sistemas hidráulicos y, en particular, definir las normas a cumplir en la explotación de las Unidades Hidrogeológicas.
- h. Mejorar la garantía de los suministros de agua incrementando los recursos disponibles dentro de una gestión adecuada de la demanda.
- i. Definir las normas de actuación y obras necesarias para prevenir y aminorar los daños causados en situaciones de sequía y de inundaciones.
- j. Definir las normas de actuación necesarias para la conservación del medio ambiente en todo lo relacionado con los regímenes hídricos.

1.2 La siguiente división territorial:

Sistema de explotación de Eivissa

- a. Unidad Hidrogeológica 20.01 Sant Miquel
- b. Unidad Hidrogeológica 20.02 Sant Antoni
- c. Unidad Hidrogeológica 20.03 Santa Eulària
- d. Unidad Hidrogeológica 20.04 Sant Carles
- e. Unidad Hidrogeológica 20.05 Sant Josep
- f. Unidad Hidrogeológica 20.06 Eivissa

Sistema de explotación de Formentera

- g. Unidad Hidrogeológica 21.01 Formentera

1.3 Las siguientes actuaciones generales en materia de infraestructuras:





- a. Ampliación de la instalación depuradora de agua de mar Eivissa con adaptación a la producción en temporada baja.
- b. Ampliación de la instalación depuradora de agua de mar de Sant Antoni con adaptación a la producción en temporada baja.
- c. Construcción de una nueva instalación depuradora de agua de mar en Santa Eulària.
- d. Arterias generales de interconexión entre IDAMS de Eivissa, Santa Eulària y Sant Antoni.
- e. Arteria general de conexión con Sant Josep.
- f. Ampliación de las redes de control piezométrico, de calidad, foronómica y meteorológica.
- g. Captaciones de aguas subterráneas en Sant Miquel y Sant Carles.
- h. Protección y regeneración de zonas húmedas.
- i. Acondicionamiento de cauces y protección frente a avenidas y restauraciones hidrológico forestales.
- j. Obras de reutilización de aguas residuales depuradas para regadío.
- k. Tratamiento terciario de la estación depuradora de aguas residuales de Eivissa.
- l. Estación depuradora de aguas residuales del Port de Sant Miquel y Sant Joan.
- m. Colector Es Canar - Santa Eulària.
- n. Colector cala Tarida - Punta Xinxó.
- o. Colector La Joya y Cala Llenya.
- p. Sustitución del colector de bombeo Cala Llonga.
- q. Mejora de las redes de suministro y distribución de agua potable reduciendo las pérdidas, y otras actuaciones de gestión de la demanda: instalación de contadores individuales, fontanería de bajo consumo, etc.
- r. Arterias generales de distribución desde la instalación depuradora de agua de mar de Formentera.
- s. Actuaciones para la dotación de abastecimiento y saneamiento a los núcleos urbanos de la isla de Formentera, dando prioridad a la zona de el Pilar de la Mola.
- t. Colectores del polígono industrial y Sa Roqueta.
- u. Estación de tratamiento de fosas sépticas.
- v. estación depuradora de aguas residuales de Es Ca Marí.

2 En orden a la revisión de las determinaciones de los planes vigentes, el PTI estima oportuno el planeamiento y estudio de las siguientes infraestructuras alternativas:

- a. Instalación depuradora de agua de mar de Sant Josep e instalaciones desaladoras de agua de mar independientes en los núcleos turísticos aislados de la zona de es Amunts.
- b. Nuevo emplazamiento, con carácter orientativo, de la estación depuradora de aguas residuales de Vila en los terrenos que, según los diferentes informes al efecto elaborados por el IBASAN respecto de las alternativas planteadas, se



estima reúnen las condiciones más adecuadas para ello, correspondiendo a dicho organismo su definitiva concreción.

3 En lo que al vertido de efluentes en aguas litorales y cuencas hidrográficas se refiere, se estará a lo dispuesto en el Plan Hidrológico y a lo señalado, en su desarrollo, en el Decreto 49/2003, de 9 de mayo, por el que se declaran las zonas sensibles de las Illes Balears.

CAPITULO V INFRAESTRUCTURA PARA LA GESTIÓN DE RESIDUOS

Norma 56 Infraestructura para la gestión de residuos urbanos.

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

1.1. La asunción de sus objetivos básicos de minimización del impacto ecológico y social de la gestión de los residuos urbanos, optimización de sus costes de tratamiento y fomento de su aprovechamiento prioritario mediante su transformación.

1.2. La consecución de lo anterior mediante medidas encaminadas a:

- a. La prevención y minimización en origen de la producción de residuos.
- b. La valorización de los residuos producidos mediante la implantación de sistemas de recogida selectiva que permitan su reutilización, reciclado o valoración energética.
- c. La disposición del resto de residuos en un vertedero controlado.

1.3 La reserva de los terrenos necesarios para las instalaciones previstas en el Plan:

- a. Centro de tratamiento de residuos en Ca Na Putxa en que ha de procederse a la adecuación del vertedero; a la instalación de una planta de triaje en masa y triaje de envases ligeros y embalaje con recuperación de subproductos; a la instalación de una planta de metanización/compostaje de lodos de depuración, ampliable a la fracción orgánica; y a la instalación de celdas independientes en el vertedero para residuos de restos animales y residuos sanitarios.
- b. Deixalleria de residuos de Formentera
- c. Vertedero de Cap de Barbaria, en que ha de procederse a su adecuación provisional y posterior sellado y clausura. En parte de dichos terrenos se dispondrá la Planta de Transferencia y el Centro Autorizado de Recepción y Descontaminación (CARD), pudiéndose asimismo destinar parte de la superficie a instalación de infraestructura deportiva.
- d. Estación de transferencia provisional de Eivissa.



Norma 57 Infraestructura para la gestión del resto de residuos

1 Son criterios del PTI respecto de la infraestructura para la gestión de los residuos de construcción y asimilables y los residuos voluminosos los siguientes:

- a. Con carácter general fomentará su minimización, su segregación en origen y su valorización.
- b. Priorizará la prevención y minimización de los residuos en la fase de generación.
- c. Fomentará la valorización de los residuos cuya producción sea inevitable, previendo su reutilización, reciclado u otras formas de valorización, en éste orden de preferencia y en las condiciones técnica y económicamente viables.
- d. Sin detrimento de los principios de prevención y valorización material, contemplará la reutilización como subproducto de los residuos de construcción, demolición o asimilables que no puedan reciclarse, fomentando su utilización en restauración de canteras u otros espacios degradados.
- e. Establecerá el depósito en vertedero controlado como última opción de tratamiento para los residuos de producción inevitable que no se puedan valorizar
- f. Evitará la disposición incontrolada de residuos.
- g. Establecerá los objetivos de tratamiento teniendo en cuenta las economías de escala y la condición insular y de territorio disgregado de las islas de Eivissa y Formentera.

2 Son criterios del PTI respecto de la infraestructura para la gestión de los residuos peligrosos los siguientes:

- a. Asegurará una logística que garantice la recogida para todos los productores y en todo el ámbito territorial de las islas de Eivissa y Formentera.
- b. Asegurará la prestación del servicio con continuidad y homogeneidad bajo las condiciones y frecuencia mínima establecidas por la Ley.
- c. Garantizará el cumplimiento de los objetivos de valorización y eliminación de residuos.
- d. Mantendrá en la medida de lo posible la estructura de empleo del sector y ofrecerá a los gestores existentes la oportunidad de integrarse en el sistema
- e. Establecerá las condiciones adecuadas para el afloramiento de las infraestructuras privadas de tratamiento y optimizará el funcionamiento de las infraestructuras públicas existentes en el ámbito de la comunidad autónoma.
- f. Adoptará los principios de simplicidad organizativa, eficacia y especialización en el servicio que otorguen flexibilidad a la contratación y financiación y minimicen los costes de funcionamiento del sistema.

TÍTULO VI SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Norma 58 Criterios generales para la implantación de nuevos





equipamientos

Son criterios generales del PTI respecto de la implantación de los equipamientos de carácter supramunicipal los siguientes:

1 Su dimensionamiento, que habrá de tener en cuenta la población residente y la estacional, se efectuará en función de su escala y ámbito de población de servicio, según las escalas que el artículo 77 de las Directrices de Ordenación Territorial establecen:

- a. Escala suprainisular, integrada por los equipamientos que prestan servicios de interés para el conjunto de la comunidad autónoma.
- b. Escala interinsular, integrada por los equipamientos que prestan servicios de interés para las islas de Eivissa y Formentera, con especial atención a las posibilidades de interconexión de ésta última.
- c. Escala supramunicipal, integrada por los equipamientos que prestan servicios de interés para las distintas áreas funcionales.

2 La ubicación de los equipamientos se establecerá en función de los siguientes condicionantes:

- a. Grado de accesibilidad al equipamiento de los núcleos a los que dé servicio.
- b. Población de los núcleos afectados, con preferente instalación en el de mayor capacidad.
- c. Grado de lejanía a equipamientos existentes a fin de evitar duplicidades de servicio.

3 Serán de aplicación los siguientes criterios complementarios:

- a. En los casos en que resulte posible, se promoverá la rehabilitación y reutilización de edificios de interés cultural o etnológico preexistentes.
- b. En casos de grandes equipamientos será determinante la minimización de su impacto territorial.
- c. En cualquier caso se fomentará la igualdad en la accesibilidad fomentando la aplicación de lo dispuesto por la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas.

Norma 59 Equipamiento educativo

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

1.1 Los criterios aplicados para su elaboración:

- a. Compleción de la red de centros educativos del mapa escolar.
- b. Mejora de los ratios profesor/alumno.
- c. Mejora de la ESO ampliando la oferta según los principios de proximidad y unidad de la etapa educativa.





- d. Oferta suficiente de estudios postobligatorios en sus diferentes modalidades.
- e. Creación de mecanismos para la mejora de la calidad de la enseñanza favoreciendo la igualdad de oportunidades.

1.2 Las siguientes previsiones de ampliación, remodelación o adecuación de centros ya existentes:

- a. CP Sa Graduada, CP Can Misses, CP Cas Serres, CP Poeta Villangómez, CP Sa Bodega, IES Isidor Macabich, en Eivissa.
- b. CP L'Urgell y CP Es Vedrà, en Sant Josep de sa Talaia.
- c. CP Vara de Rei, en Sant Antoni de Portmany.
- d. CP Torres de Balàfia, en Sant Joan de Labritja.
- e. CP de Sant Carles de Peralta, en Santa Eulària des Riu.
- f. CP Mestre Lluís Andreu, Centro de régimen especial, en Formentera.

1.3 Las siguientes previsiones de nuevos centros:

- a. CP de Vila, CP Sa Colomina en Eivissa, IES, CEPA Eivissa y Conservatorio, en Eivissa
- b. CP de Sant Jordi y CP de Cala de Bou en Sant Josep de sa Talaia.
- c. IES ESO de Ses Païses, CP nuevo de la zona sur, en Sant Antoni de Portmany.
- d. CP de Puig den Valls, CP de Santa Eulària, CP nuevo e IES nuevo, en Santa Eulària des Riu.

1.4 La construcción de una guardería en Sant Jordi.

2 En lo que respecta a la educación superior, el PTI estima necesarias las siguientes actuaciones:

- a. Ampliación de la extensión de la UIB en las Pitiusas.
- b. Construcción del Conservatorio Profesional de Música de Eivissa y la extensión de Formentera.

3 En lo que respecta a otro tipo de actuaciones, el PTI contempla:

- a. Las Escuela de Idiomas de Eivissa y Formentera.
- b. Los nuevos edificios CEPA de Eivissa y Formentera.
- c. La instalación de nuevas escoletas en todos los núcleos en que exista déficit de tal tipo de equipamientos.

4 En cualquier caso, los instrumentos de planeamiento general deberán prever las reservas de suelo necesarias para la implantación de los equipamientos previstos en los apartados anteriores, así como las que resulten de la revisión, por las administraciones competentes, de dichas previsiones, que deberán tener en cuenta el desarrollo demográfico de la ciudad de Eivissa.

Norma 60 Equipamiento sanitario

1 El PTI asume las determinaciones contenidas en el Mapa Sanitario y en el Plan de Infraestructuras Sanitarias de las illes Balears, que se concretan en:





1.1 Consideración del conjunto de las islas de Eivissa y Formentera como constituyentes del Área de Salud 3 y del Sector Sanitario 8, subdivididos en las siguientes Zonas Básicas de Salud:

- a. ZBS 1 Es Viver
- b. ZBS 2 Can Misses
- c. ZBS 3 Vila
- d. ZBS 4 Sant Antoni
- e. ZBS 5 Santa Eulària
- f. ZBS 6 Formentera

1.2 Las siguientes actuaciones en instalaciones básicas:

- a. Nuevo Hospital de Formentera.
- b. Mejora de las instalaciones del Hospital de Can Misses

1.3 Las siguientes actuaciones relativas a centros de salud:

- a. Centro de salud de la ZBS 3 Dalt Vila.
- b. Nuevos centros de salud de es Pratet, Sant Jordi, Sant Josep y Sant Antoni

2 El PTI considera asimismo de interés territorial:

- a. La actuación sanitario asistencial de Cas Doctor Martí, en el término municipal de Santa Eulària.
- b. El centro social de la tercera edad de Santa Eulària.
- c. La mejora de los equipamientos para discapacitados psíquicos.
- d. La creación de una nueva zona de salud en Sant Josep, previendo un nuevo centro de salud y mejorando el de Cala de Bou.
- e. Un nuevo centro de salud en la zona de Jesús-Puig d'en Valls.
- f. En Formentera, una residencia asistida para gente mayor

3 En cualquier caso, los instrumentos de planeamiento general deberán prever las reservas de suelo necesarias para la implantación de los equipamientos previstos en los apartados anteriores que resulten incluidos en programas de ejecución, así como las que resulten de la revisión, por las administraciones competentes, de las previsiones a que el apartado 1 se refiere, que deberán tener en cuenta el desarrollo demográfico de la ciudad de Eivissa.

Norma 61 Equipamiento comercial

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

2 En el ámbito de dicho marco, son criterios del PTI los siguientes:

- a. Deberá conseguirse un nivel de equipamiento comercial y una distribución territorial del mismo que favorezca la armonización de los nuevos sistemas de





venta y demanda en condiciones de garantizar el equilibrio entre los diversos intereses confluentes.

b. Deberá promoverse la competitividad del comercio minorista, limitando las posiciones de predominio y manteniendo la función comercial como elemento relevante de la base económica local.

c. Deberá fomentarse el aprovisionamiento habitual a escala local, así como la flexibilidad en la oferta, dada la estacionalidad de la demanda.

d. En los núcleos turísticos deberá permitirse la implantación de establecimientos no especializados orientados al consumo frecuente e integrados en el tejido residencial, que podrán conformar pequeños centros comerciales.

e. En cualquier caso, se fomentará el acondicionamiento de espacios para mercados ambulantes y la celebración de actividades feriales orientadas a sectores productivos insulares.

3 De acuerdo con los anteriores objetivos, la ordenación que se establezca de éste uso:

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

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

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

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

e. Definirá un único registro de establecimientos dedicados al comercio, elaborado en base a los datos obrantes en las administraciones municipales.

4 En relación con la implantación territorial de éste uso son criterios del PTI:

a. Se fomentará su implantación como instrumento de revitalización de los cascos y núcleos tradicionales, estableciendo las medidas de tráfico adecuadas para solucionar los problemas de carga y descarga.

b. Se promoverá la mejora del diseño y mobiliario urbano de las zonas en que se implanta, de forma adecuada a las características del entorno en que se ubique, fomentando la implantación de vegetación y sombra y la adecuación y mejora de las zonas verdes existentes.

c. Se promoverá el asociacionismo zonal, promoviendo gerencias únicas, dotándoles de identidad unitaria y distintiva y creando elementos identificativos de identidad corporativa.

d. Se mantendrá la prohibición de instalación de grandes superficies y se flexibilizarán los horarios comerciales para adaptarlos a las distintas necesidades estacionales de la demanda.



5 Son actuaciones específicas contempladas por el PTI en la isla de Formentera:

- a. La creación de una cooperativa agraria.
- b. La instalación de un molino de aceite.
- c. La construcción de un recinto ferial.

Norma 62 Equipamiento social

1 El PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

1.1 Mantenimiento y actualización de las siguientes instalaciones existentes:

- a. Centro de Cas Serres.
- b. Edificio de servicios sociales de Cas Serres.
- c. Can Pep Xico.
- d. Pisos tutelados de dona.
- e. Pisos tutelados de enfermos mentales.
- f. Unidad comunitaria de rehabilitación.
- g. Edificio de servicios sociales La Pau.
- h. Piso de servicios sociales González Abarca.

1.2 Construcción de los siguientes centros:

- a. Residencia y centro especializado de Santa Eulària.
- b. Centro social de la tercera edad en Santa Eulària.
- c. Residencia personas afectadas por Alzheimer y otras demencias de Sant Antoni de Portmany.
- d. Centro de tratamiento Alzheimer y otras demencias de Formentera.
- e. Residencia enfermos mentales y discapacitados psíquicos profundos de Sant Jordi.
- f. Centro tratamiento especializado para enfermos mentales y discapacitados de Formentera.
- g. Residencia y centro especializado de Sant Josep de sa Talaia.
- h. Residencia y centro especializado de Sant Joan de Labritja.

2 El PTI considera asimismo de interés territorial la actuación sanitario asistencial de Cas Doctor Martí, en el término municipal de Santa Eulària.

Norma 63 Equipamiento deportivo

1 Son criterios del PTI sobre tal tipo de equipamientos:

- a. Deberá efectuarse una planificación territorial insular de los equipamientos deportivos que determine el tipo y las necesidades de inversión.
- b. Deberán optimizarse los equipamientos deportivos existentes mediante la planificación de pequeñas actuaciones y la creación de una línea de





subvenciones para la modernización y mejora de los equipamientos deportivos municipales.

c. Deberá mejorarse la gestión de los equipamientos deportivos mediante convenios entre las diversas administraciones, club deportivos y federaciones deportivas.

d. Deberá analizarse la interacción entre la dotación de equipamiento deportivo y la actividad turística a fin de establecer el régimen de uso de aquellas ante la posible demanda de turismo deportivo de alto nivel.

2 Respecto de las instalaciones de equipamiento, el PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

a. Construcción del polideportivo de Sant Jordi.

b. Ampliación de las instalaciones deportivas de Sant Joan.

c. Mejora de las instalaciones de la ciudad deportiva de Can Misses.

d. Ampliación de las instalaciones deportivas de Can Coix.

e. Construcción del polideportivo de Formentera.

f. Construcción de una pista de atletismo en Formentera y de instalaciones deportivas en los núcleos de dicha isla.

g. Cubrición de la pista de atletismo de Santa Eulària.

h. Creación de un nuevo polideportivo en la zona de influencia Eivissa-Jesús.

3 En relación con el fomento del cicloturismo son criterios del PTI:

a. La implantación de carriles bici.

b. La adecuación de recorridos de bicicleta de montaña.

c. La incorporación de la red de ciclo rutas definida por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera y los ayuntamientos de ambas islas.

Norma 64 Campos de golf

1 El PTI concibe tal tipo de instalaciones como elemento fundamental para la diversificación de la oferta turística, fomento de la desestacionalización y optimización de la operatividad de la planta de alojamiento turístico, estableciendo para las mismas los siguientes criterios generales:

a. Las instalaciones deberán tener estricta relación funcional con las zonas turísticas por lo que su ubicación deberá establecerse en base a criterios de proximidad y accesibilidad a las mismas.

b. La definición de la ubicación deberá asimismo tener en cuenta el impacto territorial de su implantación, la viabilidad económica de su ejecución y explotación y, caso de preverse el riego mediante aguas depuradas, la viabilidad y grado de accesibilidad para la conexión de las redes con las infraestructuras de depuración existentes o previstas.

2 Cuando las instalaciones proyectadas contemplen la construcción de oferta complementaria, deberán cumplimentarse la totalidad de requisitos que la Ley



12/1988, de 17 de noviembre, de campos de golf, establece.

3 Cuando las instalaciones proyectadas no contemplen la construcción de oferta complementaria no resultarán de aplicación los requisitos que el artículo 3 de la citada Ley 12/1988 establece, siendo criterio del PTI que, previa la modificación legal que corresponda:

a. Las exigencias que en cuanto a titularidad del dominio y establecimiento de cargas sobre los terrenos se establecen en los artículos 2 y 11 de la Ley 12/88, puedan tener carácter temporal debiendo en todo caso mantenerse mientras subsista la actividad.

b. En los casos de vivienda unifamiliar aislada que específicamente se establezcan, la vinculación del resto de terrenos no ocupados por edificación y vinculados a la misma pueda ser compatible con la vinculación temporal antes citada.

4 Además de lo anterior, será de aplicación lo siguiente:

a. El conjunto de los movimientos de tierras así como el acopio temporal, tanto de éstas, como del resto de materiales, se realizarán únicamente en el ámbito deportivo del campo de golf.

b. Las construcciones vinculadas únicamente podrán ser las que resulten autorizables por la normativa específica de campos de golf.

c. El agua para su riego procederá exclusivamente de la depuración de aguas residuales o de los medios expresamente admitidos por la normativa específica sobre campos de golf, debiéndose instalar sistemas automatizados de optimización del consumo.

d. Las zonas de embalsamiento de aguas se diseñarán con perfiles compatibles con su aprovechamiento por las especies silvestres, contarán con cinturones de vegetación terrestre que actúen como filtros naturales y las canalizaciones que drenen las aguas hacia ellas contarán con arquetas de recogida de sedimentos.

e. El diseño de las zonas de juego se hará teniendo en cuenta las características del paisaje mediterráneo, sin que se produzcan deforestaciones y fomentando el uso de especies autóctonas o adecuadas a las especiales características de estas islas.

f. Los proyectos incorporarán las medidas a adoptar para evitar el riesgo de contaminación de las aguas subterráneas, así como el análisis de la existencia de especies endémicas y/o protegidas en el ámbito territorial del proyecto con tal de evitar toda afección a sus hábitats, y la minimización de las modificaciones sobre la orografía de la zona.

g. En el plazo de 18 meses desde la apertura de la instalación, se habrá de obtener la certificación del sistema comunitario de gestión y ecoauditoría ambiental (EMAS) que deberá mantenerse mientras persista la actividad.

Norma 65 Equipamiento cultural





El PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en:

- a. Palacio de Congresos, Auditorio y Centro Cultural de Santa Eulària.
- b. Centro cultural de Sant Miquel en Sant Joan de Labritja.
- c. Centro de interpretación en sa Cova des Culleram.
- d. Centro cultural en Es Cubells en Sant Josep de sa Talaia.
- e. Edificio cultural polivalente en Sant Josep de sa Talaia.
- f. Edificio cultural polivalente en Sant Rafael (Sant Antoni de Portmany).
- g. Centro cultural de Cala d'Hort en Sant Josep de sa Talaia.
- h. Edificio cultural polivalente de Formentera.
- i. Adecuación de la antigua Comandancia Militar de Eivissa para ubicar la extensión de la UIB y la biblioteca de cabecera.
- j. Mejora del sistema insular de bibliotecas públicas definiendo la biblioteca de la antigua Comandancia Militar de Eivissa como biblioteca de cabecera, integrada en la red de Bibliotecas Públicas del Estado.
- k. Archivos históricos generales de Eivissa y Formentera.
- l. Archivos de imagen y sonido de Eivissa y Formentera.
- m. Acondicionamiento y apertura del Museo de Puig des Molins.
- n. Acondicionamiento y apertura del Museo Puge.t
- o. Ampliación del Museo Etnográfico de Santa Eulària des Riu.
- p. Museo arqueológico, etnográfico, marítimo y de la sal de Formentera.
- q. Museo Marítimo de Sant Antoni de Portmany.
- r. Museo de Arte Contemporáneo y Centro de interpretación de la Cúria en Eivissa.
- s. Construcción de una ermita en Formentera y acciones encaminadas a la recuperación de molinos, norias y otras instalaciones tradicionales.
- t. Previsión de centros culturales en los núcleos en que exista déficit.

Norma 66 Equipamiento juvenil

1 El PTI asume las previsiones de actuación de las diversas administraciones con competencias en la materia que se concretan en la creación de una red de centros juveniles y una red de albergues juveniles.

2 Asimismo el PTI contempla las siguientes actuaciones concretas:

- a. Mejora de las instalaciones de Cala Jondal
- b. Construcción de un albergue juvenil en Sant Josep

TÍTULO VII PLANEAMIENTO Y DESARROLLO SOSTENIBLE

Norma 67 Criterios generales

1 Es objetivo general del PTI la incorporación de la Agenda Local 21 en las administraciones públicas territoriales y de sistemas de gestión de calidad





ambiental en las empresas.

2 Previo desarrollo reglamentario que concrete los supuestos y procedimientos para su elaboración, los instrumentos de desarrollo del PTI deberán contener la valoración de los recursos naturales afectados por sus determinaciones en los términos que el artículo 86 de las Directrices de Ordenación Territorial señala.

3 Serán objetivos básicos de los instrumentos de planeamiento general:

- a. La protección de los valores ambientales y paisajísticos de las áreas sustraídas del desarrollo urbano.
- b. La protección y revalorización del patrimonio urbano y arquitectónico, fomentando su reutilización y recuperación.
- c. El fomento del desarrollo económico y turístico sostenible.
- d. La promoción del acceso a la vivienda y la integración social, contemplando las reservas necesarias de suelo para acoger las necesidades que de ello deriven.
- e. La satisfacción de las necesidades de infraestructuras y equipamientos de la población existente y prevista.
- f. El incremento de los suelos de titularidad pública en todas las clases de suelo a fin de destinarlos a usos de interés general de la población.

4 La definición por los instrumentos de planeamiento general de la distribución territorial y grado de intensidad de los diversos usos y actividades se efectuará:

- a. Ubicando los nuevos crecimientos de forma vinculada a los asentamientos consolidados para potenciar su diversidad y promover la utilización óptima de las redes de infraestructura preexistentes.
- b. Promoviendo la utilización de suelos degradados o residuales para acoger las necesidades de nueva ocupación de forma preferente a la ocupación de suelos aún no transformados.
- c. Coordinando las previsiones de localización de las actividades generadoras de empleo y de las zonas de residencia para reducir las demandas de movilidad y fomentando soluciones de diseño que favorezcan los desplazamientos peatonales y el uso del transporte público.
- d. Promoviendo la gestión prudente de los recursos naturales y energéticos y fomentando la utilización de energías renovables y soluciones constructivas arquitectónicas y urbanísticas adecuadas para minimizar el consumo de recursos naturales.
- e. Protegiendo e incrementando la proporción de ecosistemas naturales y artificiales en los núcleos urbanos, generando cuando sea posible espacios de conexión entre los espacios naturales rurales y los espacios libres urbanos.

5 En relación con la prevención y reducción de la contaminación acústica, y en los términos que la normativa legalmente aplicable determine, los instrumentos de planeamiento general deberán:





- a. Incorporar los mapas de ruido del territorio que ordenen, en que se delimiten las áreas acústicas en él integradas, definir las zonas de servidumbre acústica y recoger los objetivos de calidad acústica.
- b. Declarar las zonas de protección acústica especial, las zonas de situación acústica especial y las zonas tranquilas.
- c. Recoger los planes de acción aprobados en materia de contaminación acústica.

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

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

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

b. En cualquier proyecto de urbanización, de dotación de servicios, o de reforma de instalaciones de alumbrado existentes, se exigirá que el diseño del sistema de alumbrado se base fundamentalmente en el criterio de eficiencia energética y de consecución de los niveles luminotécnicos establecidos en el apartado 6.3, y que además cumpla las siguientes condiciones:

1. En el alumbrado con proyectores de superficies horizontales (instalaciones deportivas, aparcamientos, etc.), se deben instalar proyectores asimétricos sin inclinación o bien instalar proyectores simétricos con rejillas adecuadas contra el deslumbramiento.

2. Se deben sustituir las bombillas de vapor de mercurio por otras de vapor de sodio de alta presión (como mínimo), y también la implantación de otras de vapor de sodio de baja presión en las áreas donde el uso de este tipo de luz sea indiscutible por razones de seguridad como aparcamientos y viales de circulación rápida.

3. Se modificará (en los casos que técnicamente sea posible y no implique una pérdida de iluminación) la inclinación de las luminarias hasta situarlas paralelas al horizonte.

4. El oscurecimiento interno, al 50%, del hemisferio superior de las luminarias que tengan globo de plástico o similares.

5. La instalación de bombillas de menor consumo en aquellos lugares donde el nivel luminotécnico sea excesivo, en relación con los valores de seguridad recomendados.

6.2 Contener la delimitación de las siguientes áreas:

E1 Áreas con entornos oscuros constituidas por los terrenos calificados como SRP-AANP, Área Natural de Especial Interés o SRP-ARIP.



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

E3 Áreas de brillantez media constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable, excepto los incluidos en zona turística de las definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y el resto del núcleo urbano de Vila.

E4 Áreas de brillantez alta constituidas por los terrenos clasificados como suelo urbano o urbanizable incluidos en zona turística de las definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y el resto del núcleo urbano de Vila.

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

Zona E1 FHSinst(%) = 0%

Zona E2 FHSinst(%) < 5%

Zona E3 FHSinst(%) < 15 %

Zona E4 FHSinst(%) < 25%

A efectos de la aplicación de lo anterior:

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

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

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

Norma 68 Clasificación y ordenación

1 Los instrumentos de planeamiento general, al definir la clasificación del suelo urbanizable, deberán tener en cuenta la aptitud de los terrenos en que se plantee para ser objeto de transformación sin que se produzcan procesos graves de deterioro medioambiental, social o cultural, por lo que se establecerá teniendo en cuenta:

a. Las características geológicas, topográficas y edafológicas de los terrenos, así como la existencia de especies catalogadas o amenazadas y lo que al respecto establezcan los planes de recuperación o conservación.

b. La presencia de procesos de presión sobre los recursos y de deterioro ambiental.

c. El impacto de la urbanización y las infraestructuras proyectadas sobre los recursos no renovables y el paisaje.

d. La capacidad de los sistemas y redes preexistentes o programados para solventar las demandas de equipamientos y servicios que la actuación genere.

e. La existencia de variedad en la accesibilidad.





2 Los instrumentos de planeamiento general establecerán la clasificación del nuevo suelo urbanizable teniendo en cuenta asimismo las características iniciales de los terrenos a fin de garantizar:

- a. La adaptación armónica del desarrollo urbanístico a los valores preexistentes.
- b. El desarrollo de los nuevos tejidos en condiciones de orientación adecuadas.
- c. Que las condiciones topográficas sean adecuadas para soportar la transformación con el mínimo impacto medioambiental posible.

3 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial, al efectuar la ordenación del suelo urbano y urbanizable, deberán:

- a. Definir una red viaria adecuadamente jerarquizada y que cree mallas de circulación con conexión adecuada a la vialidad preexistente, evitando en la medida de lo posible las soluciones en fondo de saco.
- b. Mejorar las características del viario rodado y peatonal, con inclusión de las medidas derivadas de la Ley 3/1993, de 4 de mayo, para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, potenciación de los desplazamientos peatonales y medidas para la moderación del tráfico de vehículos.
- c. Definir el sistema de zonas verdes públicas procurando mantener en su emplazamiento e integrar en la ordenación los elementos valiosos preexistentes de vegetación natural; asegurando la compatibilidad entre la vegetación autóctona y la de nueva implantación, eligiendo para éstas últimas especies con consumo de agua reducido y resistencia a la sequedad y evitando la introducción de especies potencialmente invasoras: *Carpobrotus*, etc.; propiciando el mantenimiento de la porosidad natural del terreno y fomentando la continuidad de los espacios libres entre actuaciones contiguas.
- d. Definir las redes de las infraestructuras de abastecimiento con características adecuadas para la reducción de las pérdidas en su transporte y distribución.
- e. Definir sistemas de saneamiento preferentemente separativos y que posibiliten la implantación de sistemas integrales de aprovechamiento.
- f. Fomentar la implantación de redes de riego de las zonas verdes que empleen sistemas de ahorro de agua.
- g. Fomentar la implantación de sistemas de recogida selectiva de residuos definiendo emplazamientos adecuados en la vía pública que minoren su impacto negativo.
- h. Fomentar la introducción de elementos arquitectónicos para las instalaciones de control ambiental, tales como sistemas de captación de energía solar, etc.

Norma 69 Regulación

1 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y el resto de normativas de aplicación, al regular la ejecución de las obras de urbanización y edificación:





- a. Prohibirán la ocupación provisional de suelos sujetos a regímenes de protección especial.
- b. Exigirán que en los proyectos se contengan previsiones sobre el traslado de escombros a vertederos autorizados; acopio de tierra vegetal para su uso posterior en los espacios libres y regeneración ambiental de los espacios exteriores a la actuación que resulten afectados por la misma.

2 Los instrumentos de planeamiento general y sectorial y el resto de normativa de aplicación, al regular las características de las edificaciones, deberán:

- a. Exigir la adaptación de su configuración arquitectónica a las condiciones climáticas, considerando las condiciones de asoleo y ventilación.
- e. Fomentar la moderación de la demanda energética, mediante la adopción de sistemas pasivos de climatización y de sistemas e instalaciones eléctricas con mayor eficiencia energética.
- c. Arbitrar soluciones arquitectónicas adecuadas para la instalación de colectores solares para producción de agua caliente sanitaria e implantación de sistemas autónomos de producción de electricidad.
- d. Potenciar las medidas para la reducción de los consumos energéticos, el fomento de las energías renovables y el ahorro y reutilización de agua.
- e. Promover la utilización racional de los recursos hídricos exigiendo la instalación de sistemas de ahorro de agua en cisternas de inodoros y de limitadores de caudal en grifos; de circuitos para la reutilización de aguas pluviales para servicio de inodoros e instalaciones de riego y fomentando el reciclaje de aguas grises, mediante implantación de redes separativas que permitan su reutilización.
- f. Exigir la reserva de espacio suficiente para ubicación de recipientes separativos de residuos.
- g. Garantizar el mantenimiento de la permeabilidad de los suelos estableciendo, en la tipología de edificación aislada, porcentajes máximos de superficie libre de parcela pavimentada y mínimos de superficie libre ajardinada.

3 Las normas u ordenanzas municipales deberán contemplar medidas de reducción de la contaminación lumínica:

- a. Fomentando la correcta gestión del alumbrado público y estableciendo horarios fijos de apagado del alumbrado ornamental.
- b. Prohibiendo el uso de cañones láser o proyectores dirigidos al cielo con finalidades comerciales u ornamentales.

4 La acción de las administraciones públicas deberá:

- a. Fomentar la implantación de sistemas de tratamiento y reciclado de los residuos.
- b. Adoptar planes de iluminación eficiente, ahorro energético y sistemas de calificación energética.





TÍTULO VIII PATRIMONIO HISTORICO ARTÍSTICO Y ARQUITECTÓNICO

Norma 70 Criterios generales

1 Las acciones de las administraciones públicas con incidencia en la materia:

- Considerarán el patrimonio histórico, artístico, cultural y arquitectónico como elemento identificativo de las islas de Eivissa y Formentera y configurador de su riqueza y diversidad, con especial atención a los bienes declarados por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad.
- Coordinarán sus actuaciones optimizando la eficacia de la legislación de patrimonio histórico, artístico y cultural y de los instrumentos y medidas adoptados para su ejecución y aplicación.

2 En particular, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera adoptará las medidas oportunas para garantizar:

- La elaboración y aprobación del Catálogo Insular del Patrimonio Histórico.
- El establecimiento y funcionamiento del Registro Insular de Bienes de Interés Cultural y de sus entornos de afección.
- La redacción y actualización de los catálogos municipales que, en aplicación de lo que establece la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico, han de incorporar obligatoriamente los instrumentos de planeamiento general y la formulación de los planes especiales de protección de las parroquias exigidos por aplicación de la citada ley.
- La elaboración y gestión del inventario del patrimonio etnológico de Eivissa y Formentera, de conformidad con lo dispuesto por la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional.

3 La documentación gráfica del PTI contiene en su plano 3 definición gráfica indicativa de la ubicación de elementos protegidos, que será desarrollada mediante Instrucción Técnica en que se recogerá la ubicación y características específicas de cada uno de los elementos sometidos a protección, con indicación de su zona de respeto, que sustituirá a la definición gráfica indicativa antes citada.

Norma 71 Protección de conjuntos urbanos

1 Los instrumentos de planeamiento general deberán delimitar, en los núcleos tradicionales donde exista, la zona de casco antiguo o centro histórico del núcleo urbano o rural, que abarcará las áreas de mayor relevancia en cuanto a contenido patrimonial, conservación de tipologías tradicionales y persistencia de las tramas urbanas originales, y que deberá ser ordenada con criterios enfocados a su efectiva protección y conservación.

2 Los instrumentos de planeamiento general o, en su caso, los





correspondientes planes especiales de protección deberán definir la ordenación de los núcleos tradicionales y las parroquias con arreglo a criterios que persigan el mantenimiento, adecuación o restauración de las características originales de su entorno, definiendo para ellos condiciones de integración paisajística y ambiental ajustados a:

- a. Los criterios que derivan de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico y de la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional.
- b. Los que resulten de aplicación del Capítulo III y de las Normas 24.3, 24.4, 33.2, 33.3 y 67 apartados 2a y 2b.

Norma 72 Catálogos

1 Los instrumentos de planeamiento general contendrán un catálogo de elementos que por sus singulares valores o características históricas, artísticas, culturales, urbanísticas o arquitectónicas hayan de ser objeto de una especial protección y cuyo contenido será, como mínimo, el siguiente:

1.1 Asignación de los elementos catalogados a alguno de los siguientes tipos: Yacimientos arqueológicos o paleontológicos; Arquitectura religiosa; Escultura monumental religiosa y heráldica; Arquitectura civil; Arquitectura militar; Bienes etnológicos; Bienes integrantes del patrimonio histórico-industrial y Bienes de Interés Paisajístico-Ambiental, entendiéndose por tales no sólo los espacios con destacados valores naturales o arquitectónicos, sino también los conjuntos urbanos cuyas características les confieran una unidad relevante desde el punto de vista etnológico, histórico o social.

1.2 Definición, para cada elemento, de su correspondiente grado de protección, de acuerdo con la siguiente estructura:

1.2.1 Protección A. Corresponde a la categoría de protección integral. Se asignará a los elementos que por su elevado valor arquitectónico y la continuidad en su uso original exigen la conservación en su estado primigenio. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación y restauración.

1.2.2 Protección B. Se asignará a los elementos que presenten, en el conjunto urbano o rural, un alto valor arquitectónico y ambiental por su tipología, estado de conservación, elementos singulares y espacios complementarios. Incluirá asimismo las zonas ajardinadas y de carácter paisajístico así como los elementos arquitectónicos y constructivos que las acompañen. Sólo admitirán obras de consolidación, conservación, restauración y rehabilitación, así como reestructuración en partes no básicas del edificio (anexos y añadidos) que pudieran existir.

1.2.3 Protección C. Se asignará a los elementos de elevado valor arquitectónico o ambiental que, por su estado de conservación o por haber sufrido reformas y transformaciones en el pasado, no alcancen el nivel de importancia de los asignados al grado B. Admitirán obras de consolidación,



conservación, restauración, y rehabilitación, así como de reestructuración que no afecte a más del 30% del volumen total del edificio.

1.2.4 Protección D. Se asignará a los elementos que, careciendo de la importancia de los asignados al grado C, reúnan por sus características tipológicas méritos suficientes como para merecer la protección de sus elementos esenciales. Admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración que no afecte a más del 60% del volumen total del edificio.

1.2.5 Protección E. Se asignará a los elementos que, careciendo individualmente de valores que justifiquen su protección como elementos individualizados, conformen en su conjunto elementos definidores del paisaje urbano que interese mantener. Se asignará asimismo a los edificios que, habiéndola perdido, conserven en su fachada elementos reveladores de su antigua importancia.

En éstos edificios resulta fundamental la conservación de su fachada por lo que en la misma sólo se admitirán obras de consolidación, conservación y restauración. En el interior de los mismos se admitirán obras de consolidación, conservación, restauración, rehabilitación y reestructuración total.

1.3 Elaboración de una ficha individualizada para cada elemento, con el siguiente contenido mínimo:

1.3.1 Identificación espacial: municipio, parroquia, vènda, poblaci3n, localizaci3n y mapa de situaci3n.

1.3.2 Identificaci3n del elemento: denominaci3n, c3digo de identificaci3n, tipología, uso actual, documentaci3n fotogr3fica.

1.3.3 Descripci3n del elemento: descripci3n (morfol3gica y estructural), cronología, bibliografía.

1.3.4 Protecci3n del elemento: grado de protecci3n, usos permitidos, elementos destacados a preservar y definici3n de las intervenciones admisibles en el mismo, de acuerdo con la siguiente clasificaci3n sobre tipos de obras e intervenciones.

a. Restauraci3n. Obras cuya finalidad es la de reponer o devolver al elemento o a una parte del mismo sus característicás originales, científicamente conocidas, tanto en sus estructuras como en sus elementos, acabados y decoraciones, de tal manera que el proceso sea reconocible.

b. Conservaci3n. Obras para el mantenimiento de todas las condiciones estructurales y resto de elementos del edificio o conjunto en perfecto estado de salubridad y ornato exterior e interior. Se consideran dentro de este apartado las eventuales reparaciones de todos aquellos elementos e instalaciones que se consideren en mal estado (cubierta, bajantes, instalaciones sanitarias, etc.) y estrictas obras de mantenimiento, como reparaciones de solados, revocos o pinturas.

c. Consolidaci3n. Obras de recuperaci3n de elementos de las estructuras resistentes o su refuerzo o reparaci3n con eventual sustituci3n parcial de éstas, para asegurar la estabilidad del edificio o edificios y de sus partes resistentes.



En los edificios de protección integral las obras deberán realizarse con los mismos materiales y sistemas constructivos utilizados originariamente, debiendo quedar reconocibles.

d. Rehabilitación. Obras de adecuación, mejora de condiciones de habitabilidad o redistribución del espacio interior, manteniendo en todo caso las características estructurales del elemento y los aspectos fundamentales de su tipología de forma no mimética.

e. Reestructuración. Obras de adecuación o transformación del espacio interior del edificio o conjunto, incluyendo la posibilidad de demolición o sustitución parcial de elementos estructurales.

f. Reconstrucción. Obras cuya finalidad es levantar una construcción de nueva planta sobre un solar o espacio no construido que reproduzca el edificio o construcción que le precedió en la ocupación de dicho solar o espacio.

g. Obra nueva. Obras de construcción de nueva planta sobre solares existentes o los que puedan surgir como resultado de la sustitución de edificios conforme a las normas urbanísticas de aplicación. Cuando se sustituyan edificios, se deberán conservar los elementos constructivos de relevancia de la edificación anterior.

2 La ubicación de los elementos catalogados y de los demás bienes integrantes del patrimonio histórico, cultural, artístico y arquitectónico objeto de protección, deberá grafarse en los planos generales de información del planeamiento municipal.

3 Los bienes declarados de interés cultural y los catalogados según la legislación de patrimonio histórico de las Illes Balears y la relativa a cultura popular y tradicional, se registrarán por su normativa específica y deberán ser recogidos en el catálogo municipal.

4 Recibirán una protección especial, además de la prevista en el apartado 3 anterior, los bienes declarados por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad.

Norma 73 Edificios y elementos etnológicos rurales

1 Los catálogos de los instrumentos de planeamiento general deberán incluir las edificaciones y elementos etnológicos ubicados en el medio rural del término municipal de que se trate, definiendo respecto de los mismos las determinaciones que resulten oportunas de entre las establecidas en la Norma 72 y atendiendo en todo caso a lo dispuesto en la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, de Patrimonio Histórico y en la Ley 1/2002, de 19 de marzo, de Cultura Popular y Tradicional.

2 Deberán en todo caso incluirse y regularse con arreglo a lo señalado, en su caso, en cada categoría:





2.1 Las casas payesas, con sus elementos arquitectónicos y funcionales, a cada una de las cuales se deberá asignar un grado de protección de entre los definidos en el apartado 1.2 de la Norma 72 y definirse los tipos de obras e intervenciones en ellas admitidas, no pudiéndose determinar para las ubicadas en las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears las intervenciones de reconstrucción total o parcial ni las de obra nueva sustitutoria de edificación anterior.

2.2 Los muros de piedra seca, debiéndose establecer que:

a. Los lindantes con camino o carretera sólo podrán eliminarse a causa de obras de mejora de la red viaria, resultando obligatoria su reconstrucción tras su retranqueo.

b. Los que constituyan separación entre fincas o partes de ellas sólo podrán demolerse en caso de alteración de límites de fincas que obligue a tal demolición, resultando obligatorio que las fincas resultantes de tal alteración se cerquen con muro de piedra seca del mismo tipo de los demolidos.

c. Los que constituyan “marjades” deberán ser objeto de mantenimiento y, en su caso, reconstrucción.

2.3 Las “Fonts de mina”, “Sitges”, “Pegueres o Forns de fer pega”, “Trulls”, “Portals de feixa”, “Forns de calç”, “Eres de batre”, “Refugis”, “Pous”, “Sènies”, “Sèquies”, “Aljubs”, “Safareigs”, “Basses”, “Molins”, “Parets”, “Marjades”, “Fonts”, “Menjadors del ramat”, y otros elementos rurales para las que se promoverán ayudas públicas para su conservación y restauración, favoreciendo su puesta en valor como bienes de alto interés etnológico.

2.4 Los “Camins empedrats”, “Escars”, “Camins de missa” y sus correspondientes “parets”, “Fites dels quartons i dels camins”, “Creus de terme”, etc., que por su singularidad hayan de ser protegidos.

3 Los catálogos municipales podrán asimismo incluir, como elementos de interés paisajístico ambiental, las formaciones geológicas singulares.

TÍTULO IX ÁREAS DE RECONVERSIÓN TERRITORIAL

Norma 74 Definición

1 El PTI señala como áreas de reconversión territorial a efectos de la formulación de los instrumentos de la reconversión: planes de reconversión territorial de áreas de desarrollo urbano degradadas o planes de mejora territorial para el tratamiento del paisaje urbano o rural:

a. Las Áreas Intermunicipales constituidas por los asentamientos y suelo rústico intersticial situados en las zonas contiguas del municipio de Eivissa con el de Sant Josep y Santa Eulària y en la zona contigua del municipio de Sant Josep con Sant Antoni.

b. Las zonas que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística define como





Áreas de reconversión preferente.

c. Las áreas sustraídas del desarrollo urbano en las islas de Eivissa y Formentera.

2 Los instrumentos de planeamiento municipal podrán señalar, dentro del ámbito del término municipal que ordenen, nuevas áreas de reconversión territorial para desarrollo de instrumentos de la reconversión.

3 Las actuaciones que se efectúen en el marco de la reconversión territorial podrán ser efectuadas por la totalidad de administraciones que el artículo 37 de las Directrices de Ordenación Territorial señala.

Norma 75 Determinaciones

1 El PTI señala el ámbito genérico de las áreas de reconversión territorial que define, cuya delimitación pormenorizada corresponderá a los instrumentos de planeamiento general o a los instrumentos de la reconversión territorial, correspondiendo al Consell Insular d'Eivissa i Formentera la formulación y gestión de los instrumentos de reconversión que afecten a más de un término municipal.

2 Las áreas de reconversión territorial correspondientes a las áreas intermunicipales que el PTI define, tienen por objeto la formulación de instrumentos de la reconversión que, con arreglo a los criterios generales que en la Norma 36 se detallan, establezcan la ordenación unitaria y conjunta de los espacios urbanos, suburbanos y rústicos que las integran y se concretan en:

a. Área de Reconversión Territorial-Área Intermunicipal 1 que comprende los terrenos en el entorno de los límites de los términos municipales de Eivissa y Sant Josep a lo largo de la carretera del aeropuerto, en que se mezclan grandes piezas de suelo rústico con pequeñas concentraciones residenciales, básicamente de uso unifamiliar.

b. Área de Reconversión Territorial-Área Intermunicipal 2 que comprende los terrenos correspondientes al entorno de los límites de los términos municipales de Eivissa y Santa Eulària, entre el polígono industrial de Can Negre y las zonas residenciales al norte de la zona de Talamanca, en que se alternan sin solución de continuidad asentamientos industriales y de equipamientos; asentamientos residenciales compactos y extensivos y grandes piezas de suelo rústico.

c. La Área de Reconversión Territorial-Área Intermunicipal 3 que comprende los terrenos al sur de la bahía de Portmany, a la trasera de las zonas turísticas de Sant Antoni y Cala de Bou, en la que se produce una mezcla de usos residenciales intensivos y extensivos; usos turísticos en diseminado y grandes piezas de suelo rústico sin transformar.



3 Las áreas de reconversión territorial correspondientes a las zonas turísticas que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística define como áreas de reconversión preferente, tienen por objeto la formulación de instrumentos de la reconversión que contemplen operaciones de intercambio de aprovechamiento y de reconversión que dicho Plan Director Sectorial contempla y se concretan en:

- a. Área de Reconversión Territorial-Plan de Ordenación de la Oferta Turística 1 que comprende la zona de Platja den Bossa.
- b. Área de Reconversión Territorial-Plan de Ordenación de la Oferta Turística 2 que comprende la zona turística de Sant Antoni.
- c. Área de Reconversión Territorial-Plan de Ordenación de la Oferta Turística 3 que comprende la zona del casco de Santa Eulària.

4 El Área de Reconversión Territorial correspondiente a las áreas sustraídas del desarrollo urbano en ambas islas, Área de Reconversión Territorial-SR, tiene por objeto la formulación de instrumentos de la reconversión, con ámbitos coincidentes o no con los ámbitos de cada uno de los términos municipales, que tendrán por objetivo básico la adecuación paisajística de las edificaciones e instalaciones existentes en suelo rústico a fin de disminuir su impacto ambiental y visual, mediante la adopción de las medidas correctoras adecuadas y la adaptación, en la medida de lo posible y en función de su grado de perceptibilidad, sus características básicas a las condiciones generales de integración paisajística determinadas por el PTI para las edificaciones e instalaciones en tal clase de suelo.

5 Los instrumentos de reconversión territorial, deberán, en todo caso, incluir el inventario de los elementos singulares existentes en su ámbito que supongan un deterioro de la calidad ambiental o paisajística del mismo, y arbitrar los procedimientos para su eliminación.

Norma 76 Desarrollo y ejecución

1 Hasta tanto no se efectúe el desarrollo reglamentario de los instrumentos de la reconversión a que se refiere a la Disposición adicional 2 de las Directrices de Ordenación Territorial, las determinaciones referentes a las áreas de reconversión territorial se llevarán a cabo mediante planes especiales.

2 A efectos de la ejecución de las determinaciones de ordenación de los instrumentos de la reconversión, podrán delimitarse unidades de actuación discontinuas y que comprendan terrenos asignados a distintas clases de suelo.

3 Las actuaciones contempladas en los instrumentos de la reconversión o planes especiales que les sustituyan podrán derivar en órdenes de ejecución de las contempladas en la vigente legislación urbanística.





TÍTULO X CRITERIOS PARA LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES COMPETENCIA DEL CONSELL INSULAR DE EIVISSA I FORMENTERA

Norma 77 Plan Director Sectorial de Canteras

Son criterios del PTI en orden a su revisión, modificación o nueva formulación los que se contienen en la Norma 12.

Norma 78 Plan de Ordenación de la Oferta Turística de las islas de Eivissa y Formentera

Son criterios específicos del PTI respecto de la ordenación de la oferta turística:

1 La ordenación que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establezca deberá:

- a. Enmarcarse en el proceso general de reconversión de la oferta turística, incorporando las ideas y soluciones que de los planes y programas sectoriales relativos a dicha actividad se deriven y vinculando las posibles actuaciones urbanísticas al desarrollo de la citada reconversión.
- b. Adaptar la regulación de las características básicas de la oferta de alojamiento turístico y los requerimientos mínimos que se hayan de cumplir en cuanto a equipamiento, infraestructuras y servicios, de manera diferenciada y adaptada a las características específicas de cada zona turística.
- c. Determinar las zonas sometidas a reconversión preferente previendo las acciones concretas destinadas al esponjamiento de zonas excesivamente densificadas.
- d. Definir actuaciones para el aumento de la calidad de la oferta de las zonas turísticas y programas de modernización permanente de los establecimientos turísticos.
- e. Desarrollar los criterios que el PTI establece respecto de la oferta de alojamiento turístico en suelo rústico, adoptando las medidas convenientes para fomentar la obtención de rentas derivadas del turismo rural por parte de los jóvenes agricultores.
- f. Fomentar la mejora de la calidad de las infraestructuras, equipamientos y servicios promoviendo acciones que resuelvan sus déficits estructurales,
- g. Incentivar la sensibilización medioambiental del sector turístico en general mediante el fomento de la implantación de sistemas de gestión ambiental.
- h. Fomentar la oferta turística de alojamiento de gran calidad
- i. Prever la homogeneización de la imagen corporativa y de los carteles a nivel insular y de cada zona turística e incluir medidas encaminadas a evitar la polución estética, sonora y lumínica.

2 Con carácter general, además de las determinaciones que al respecto establezca la revisión del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, la





ordenación que los instrumentos de planeamiento general determinen respecto de las zonas turísticas definidas por el Plan de Ordenación de la Oferta Turística:

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

3 Con independencia de lo anterior:

3.1 El ámbito de las zonas turísticas queda reducido al definido como zona turística del Plan de Ordenación de la Oferta Turística en la documentación gráfica del PTI y, excepto para operaciones de las contempladas en el artículo 20 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística, sólo podrá ser ampliado incluyendo los terrenos de las mismas que las adaptaciones del planeamiento general al PTI clasifiquen como suelo urbano.

3.2 Tendrán la consideración de zona apta para hoteles de ciudad los ámbitos que el Plan de Ordenación de la Oferta Turística y/o los instrumentos de planeamiento general así definan, aplicándose transitoriamente hasta dicha definición las siguientes reglas:

a. Tendrán tal consideración las incluidas en zona turística que resulten ordenadas por el planeamiento vigente con tipología plurifamiliar continua entre medianeras o aislada.

b. Previamente a la autorización de nuevos hoteles de ciudad:

1 Deberá emitirse informe favorable por la Consellería de Turismo en que se acredite que el establecimiento pretendido se adecúa a las características de la oferta turística de la zona y se ajusta a requisitos de calidad orientados a su recualificación, pudiendo al efecto establecerse requisitos específicos en cuanto a su infraestructura y servicios.

2 Deberá emitirse informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en que, además de valorarse la ausencia de afección negativa a la funcionalidad del uso residencial, podrán imponerse requisitos específicos en cuanto a la infraestructura, dotaciones y servicios en orden a conseguir el objetivo de recualificación que en el número 1 anterior se señala.

3.3 Tendrán la consideración de núcleo antiguo los ámbitos que definan las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general, considerándose hasta tanto como tales los ordenados por el planeamiento vigente con tipología continua y criterios de mantenimiento de la volumetría preexistente.





3.4 En los ámbitos expresamente definidos por el planeamiento general como aptos para hoteles de ciudad no resultará de aplicación la limitación en cuanto a compatibilidad de usos de alojamiento turístico y residenciales que establece el artículo 8.2 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística.

3.5 Con carácter general y en tanto las adaptaciones al PTI del planeamiento general no lo defina, el tamaño mínimo de vivienda autorizable en zona turística del Plan de Ordenación de la Oferta Turística será de 90 m² construidos, partes comunes incluidas.

Lo anterior no será de aplicación:

- a. En el caso de vivienda unifamiliar aislada o en el de viviendas sometidas a cualquier régimen de protección pública.
- b. En las actuaciones de reforma y rehabilitación en casco antiguo y en los ámbitos sujetos a reforma interior.

3.6 Será factible la reconversión a usos residenciales de los establecimientos de alojamiento turístico obsoletos ubicados en las zonas que el planeamiento general defina y con arreglo a las condiciones que al efecto establezca. Hasta tanto lo anterior no se concrete, se aplicarán las siguientes reglas:

- a. Previamente a su autorización deberá emitirse informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico en que deberá valorarse la ausencia de afección negativa a la funcionalidad y características de la respectiva zona turística.
- b. El tamaño mínimo de vivienda autorizable será de 90 m² construidos, partes comunes incluidas, y el número máximo de viviendas resultantes no podrá ser superior a 1/3 de las plazas turísticas del establecimiento.

Lo anterior no será de aplicación a las autorizaciones de baja definitiva que, conforme a lo señalado por el artículo 53 de la Ley 2/1999, de 24 de marzo, General Turística de las Illes Balears haya otorgado la Conselleria de Turismo, excepto en el caso en que haya transcurrido el plazo otorgado para la reconversión del inmueble a uso residencial.

3.7 En los edificios turísticos existentes se permitirán, en cualquier caso, las obras necesarias para adaptarlos a las personas con movilidad reducida.

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

Norma 79 Plan Director Sectorial de Campos de Golf

Son criterios del PTI en orden a su formulación los que se contienen en la Norma 64.





Norma 80 Plan Director Sectorial de Carreteras

Son criterios del PTI en orden a su revisión, modificación o nueva formulación los que se contienen en la Norma 51.

Norma 81 Plan Director Sectorial de Equipamientos Comerciales

Son criterios del PTI en orden a su revisión, modificación o nueva formulación los que se contienen en la Norma 61.

Norma 82 Plan Director Sectorial de Residuos no peligrosos

Son criterios del PTI en orden a su formulación, además de los definidos en la Norma 57, los siguientes:

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

TÍTULO XI EJECUCIÓN Y GESTIÓN DEL PTI

Norma 83 Principios rectores

1 La gestión y ejecución de las determinaciones del PTI se desarrollará bajo los principios de coordinación, programación y colaboración entre los ayuntamientos, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera y el Govern de les Illes Balears, debiendo garantizarse la participación ciudadana y la acción privada en la medida más amplia posible, de acuerdo con lo establecido en la legislación vigente.

2 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera podrá crear y mantener una oficina técnica de asesoramiento, seguimiento y gestión del PTI.

Norma 84 Formas de gestión





1 La gestión del PTI se llevará a cabo mediante cualquiera de las formas admisibles en derecho, pudiendo el Consell Insular d'Eivissa i Formentera promover la creación de fórmulas de asociación entre las distintas administraciones y entidades con competencia o interés en la materia orientadas a la planificación, ejecución y gestión de las actuaciones en el mismo contempladas.

2 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera podrá asimismo crear un organismo de gestión supramunicipal para el desarrollo de las determinaciones del PTI y del planeamiento que en su desarrollo se formule.

Norma 85 Sistemas de actuación

La ejecución de las determinaciones del PTI podrá realizarse mediante cualquiera de los sistemas de actuación previstos en la legislación urbanística o de ordenación territorial.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Disposición adicional 1. Régimen de las adaptaciones al PTI del planeamiento general.

Los instrumentos de planeamiento general deberán establecer sus determinaciones de ordenación de forma ajustada a las de interés supramunicipal que el PTI define, a cuyo efecto:

1 Tendrán por objetivos generales los definidos en la Norma 67.3.

2 Definirán el esquema general del territorio siguiendo los criterios generales determinados en la Norma 67.4.

3 En lo que a la ordenación del suelo rústico de refiere:

a. Establecerán su calificación contemplando las categorías que la Norma 6 define y ajustando las delimitaciones definidas en la documentación gráfica del PTI a escala más precisa y referenciándola a elementos físicos fácilmente identificables sobre el terreno.

b. Definirán las actividades admisibles en suelo rústico de acuerdo con la relación establecida en la Norma 7 y establecerán su regulación respetando los mínimos definidos en las Normas 8 y 9.

c. Definirán la parcela mínima y resto de condicionantes exigibles para la autorización de los usos de vivienda unifamiliar aislada y de alojamiento turístico, respetando los mínimos en cuanto a superficies de parcela mínima y resto de determinaciones que las Normas 10, 11, 14 y 44 establecen.





- d. Regularán el régimen de las edificaciones existentes de acuerdo con lo señalado en la Norma 13.
- e. Establecerán el régimen de las segregaciones y divisiones de fincas de acuerdo con los mínimos señalados en la Norma 16.
- f. Establecerán el régimen de agrupación de la edificación en las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears respetando los criterios señalados en la Norma 17.
- g. Determinarán las condiciones generales de las edificaciones, cerramientos y caminos de acuerdo con los mínimos determinados en las Normas 18, 19, 20, 21 y 22.
- h. Delimitarán y regularán los núcleos rurales ajustándose a lo previsto en las Normas 23, 24 y 25.
- i. Regularán los establecimientos turísticos existentes en tal clase de acuerdo con lo señalado en la Norma 11.
- j. Regularán los sistemas de infraestructuras en tal clase de suelo de acuerdo con lo señalado en las Normas 51, 53, 54.

4 En lo que a la definición y ordenación de las áreas de desarrollo urbano se refiere:

- a. Asignarán o no los asentamientos existentes a área de desarrollo urbano siguiendo los criterios establecidos en la Norma 26 y definirán el ámbito de dichas áreas de forma ajustada a lo determinado en la Norma 27.
- b. Establecerán la delimitación del suelo urbano siguiendo las reglas que se establecen en la Norma 28 y lo asignarán a las categorías de consolidado por la urbanización y no consolidado por la urbanización de acuerdo con lo establecido en la Norma 29.
- c. Definirán los nuevos suelos urbanizables con el ámbito y condiciones que se señalan en las Normas 37, 38, 39, 40, 68.1, 68.2.
- d. Definirán la ordenación del suelo urbano y urbanizable con Plan Parcial aprobado de acuerdo con las prescripciones señaladas en las Normas 33, 34, 36, 38.5, 68.3, 71 y lo señalado en el Anejo 1 del PTI.
- e. Establecerán las determinaciones de la ordenación ajustándose a las definiciones de conceptos que en las Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4 se definen.
- f. Definirán las posibilidades de autorización de las actividades de urbanización y edificación de acuerdo con lo establecido en las Normas 30, 31, 35 y 69 posibilitando, en su caso, la autorización de sistemas individuales de evacuación de residuales únicamente en los casos que la Norma 32 lo posibilita.
- g. Establecerán las previsiones de infraestructuras y equipamientos de acuerdo con lo establecido en las Normas 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 y 66.
- h. Formularán los correspondientes Catálogos de protección del patrimonio de acuerdo con lo señalado en las Normas 72 y 73.





5 Los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Sant Antoni de Portmany y de Sant Joan de Labritja definirán la ordenación de la zona de es Amunts, directamente o mediante remisión al Plan Especial siguiendo los criterios que las Normas 41, 42, 43, 44 , 45, 46 y 47 establecen.

6 Los instrumentos de planeamiento general de los términos municipales de Eivissa, Sant Antoni de Portmany, Sant Josep de sa Talaia y Formentera establecerán las determinaciones respecto de los sistemas generales del término de acuerdo con lo señalado en las Normas 48 y 50.

7 En todo caso, las determinaciones vinculantes que establece el presente plan tienen el carácter de mínimos, pudiendo los instrumentos de planeamiento municipal incorporar determinaciones más restrictivas, en cuyo caso prevalecerán éstas.

Disposición adicional 2 Cumplimiento de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas

1 Los límites del dominio público marítimo terrestre serán los definidos por la Dirección General de Costas mediante el correspondiente expediente de deslinde, que prevalecerán sobre los señalados con carácter indicativo en la documentación gráfica del PTI.

2 La ordenación de la zona costera, así como las actuaciones que en la misma se desarrollen, deberán cumplir con las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba su Reglamento. Específicamente:

a. Los instrumentos de planeamiento general deberán definir, salvo en los terrenos clasificados como suelo rústico y asignados a las categoría de SRP-AANP y SRP-ANEI, la previsión de suficientes accesos al mar y aparcamientos fuera del dominio público marítimo terrestre, debiendo, en los terrenos clasificados como suelo urbano y suelo urbanizable o apto para la urbanización, los accesos de tráfico rodado estar separados entre sí un máximo de 500 m y los de peatones un máximo de 200 m.

b. En los casos en que así resulte exigible en virtud de las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, el planeamiento general no podrá prever, para los terrenos incluidos en la banda de 500 m a partir del límite interior de la ribera del mar, una edificabilidad superior a la media del suelo urbanizable o apto para urbanizar del correspondiente término municipal.

c. En relación con lo señalado en el apartado 3 de la Disposición adicional 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, los instrumentos de planeamiento general:



1 Deberán proponer la delimitación de los tramos de fachada marítima cuyo tratamiento homogéneo se proponga obtener mediante las actuaciones edificatorias para las que se solicite autorización.

2 Podrán ser los instrumentos que contengan la justificación del cumplimiento de los requisitos que la citada Disposición señala como indispensables para poder autorizar, en dichos tramos, edificaciones adscritas a vivienda o habitación, o aquellas otras que, por no cumplir con lo señalado en el artículo 25.2 de dicha Ley, no pueden ser autorizadas con carácter ordinario, en cuyo caso deberán definir, para los citados tramos, una ordenación que respete lo señalado en la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y su Reglamento.

3 En cualquier caso:

a. Los usos previstos en el dominio público marítimo terrestre y en la zona de servidumbre de protección cumplirán lo dispuesto en los artículos 24, 25, 27 y 28 de la Ley 2/1988, de 28 de julio, de Costas.

b. Los usos, obras e instalaciones existentes en el dominio público marítimo terrestre y en las zonas de servidumbre de tránsito y protección estarán a lo que dispone la Disposición transitoria 4 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

c. La utilización del dominio público marítimo terrestre se someterá al régimen específico establecido en el Título III de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Disposición adicional 3 Cumplimiento de la legislación aeroportuaria

1 Las actuaciones que se efectúen en las áreas afectadas por el Decreto de Servidumbres Aeronáuticas del Aeropuerto de Eivissa se ajustarán a las limitaciones establecidas en el mismo, debiendo someterse a informe previo y vinculante de la Dirección General de Aviación Civil.

2 En los terrenos afectados por las envolventes sonoras definidas por el Plan Director del Aeropuerto de Eivissa, no será posible la implantación de nuevos usos residenciales, educativos o sanitarios y debiendo dichas envolventes contemplarse en los mapas de ruido a que se refiere la Norma 67 del PTI.

Disposición adicional 4 Cumplimiento de la normativa de régimen hidráulico

1 Hasta tanto no resulte aprobada por la Dirección General de Recursos Hídricos la delimitación de las zonas de inundación y los estudios de valoración de riesgos en los tramos de cauces consignados en el artículo 11.6 de la Memoria del Plan Hidrológico de las Illes Balears y en los que se considere adecuado estudiar por su potencial incidencia y riesgo:

a. En los terrenos asignados a las áreas sustraídas del desarrollo urbano e incluidos en las zonas delimitadas en el plano 3 del PTI como SRP-APR de



inundaciones, sólo podrán autorizarse actividades previo informe de la Dirección General de Recursos Hídricos.

b. En los terrenos asignados a las áreas de desarrollo urbano que en el plano 3 del PTI se incluyen en zona de riesgo de inundación, los instrumentos de planeamiento deberán:

1 Evitar la localización de usos susceptibles de ser dañados por avenidas e inundaciones estableciendo una regulación más restrictiva cuanto menor sea el periodo de retorno con el que se den estos procesos.

2 Revisar la ordenación preestablecida cuando para su definición no se haya tenido en cuenta o corregido el riesgo de inundación.

2 La aprobación de los instrumentos de planeamiento que ordenen terrenos incluidos en las zonas a que se refiere el apartado anterior quedará sujeta a la definición previa de la inundación y al informe favorable de la Dirección General de Recursos Hídricos. En tanto dicha Dirección General no disponga de los estudios previstos en los artículos 74 al 77 del Plan Hidrológico de las Illes Balears, dicha definición deberá ser realizada por los promotores del planeamiento siguiendo los criterios establecidos en los citados artículos.

3 Una vez se proceda por la Dirección General de Recursos Hídricos a la delimitación de las zonas de inundación y a los estudios de valoración de riesgos a que el apartado 1 se refiere, las zonificaciones y conclusiones que de ellos resulten se trasladarán al Consell Insular d'Eivissa i Formentera y a los Ayuntamientos afectados a efectos de que las incorporen al planeamiento y, en su caso, adapten o modifiquen éste a fin de atenuar o minimizar los riesgos valorados.

4 Hasta tanto no resulte aprobada por la Dirección General de Recursos Hídricos la delimitación definitiva de los parámetros de protección de las captaciones de abastecimiento, se verificará especialmente el cumplimiento de lo previsto en el artículo 67 y concordantes del Plan Hidrológico de las Illes Balears.

5 Hasta tanto no resulte aprobada por la Dirección General de Recursos Hídricos la delimitación definitiva de los parámetros de protección de las zonas de riesgo de contaminación de acuíferos, en las zonas delimitadas en el plano 3 del PTI como ARP-APR de contaminación de acuíferos, se verificará especialmente el cumplimiento de lo previsto en los artículos 52, 53, 54 y concordantes del Pla Hidrològic de las Illes Balears.

Disposición adicional 5. Prohibición de determinados usos en sulelo rústico.

Excepto para actividades existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, no podrá autorizarse





en suelo rústico ninguna actuación relacionada con los usos contemplados con el número de orden XLIII.07 y CNAE93 92.341 en el Anexo I del Decreto 19/96, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclátor de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación. En ningún caso podrá autorizarse la ampliación de actividad ya existente relacionada con los citados usos.

Disposición adicional 6. Plazo de adaptación al PTI del planeamiento general.

1 Los instrumentos de planeamiento general municipal deberán adaptarse al PTI en el plazo de dos años a partir de su entrada en vigor, siendo criterio del PTI que, previa la modificación legal oportuna, dicha adaptación pueda efectuarse mediante Normas Subsidiarias de planeamiento, cuando la capacidad de gestión municipal así lo aconseje.

2 Si al día de vencimiento del indicado plazo el expediente relativo a la adaptación del correspondiente instrumento de planeamiento general no ha sido aprobado provisionalmente, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera podrá sustituir al Ayuntamiento y, a costa del mismo, formular dicha adaptación.

Disposición adicional 7. Facultades del la CIOTUPHA en relación al PTI.

Se faculta a la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico para la elaboración y aprobación de Instrucciones Técnicas relativas a aspectos concretos de la ejecución y gestión de las determinaciones del PTI, así como para la aclaración de las definidas por el PTI o corrección de los errores materiales que se detecten.

Disposición adicional 8. Régimen de determinadas actuaciones autorizadas y no ejecutadas.

1 En relación con las declaraciones de interés general o de interés social para nuevos tendidos aéreos ubicadas en las categorías de suelo rústico protegido a qué se refiere el artículo 9 de las Directrices de Ordenación Territorial, respecto de las cuales no se hubieran iniciado efectivamente las obras a la fecha de aprobación inicial del PTI, su ejecución tendrá que ser totalmente soterrada, salvo que el Plan Director Sectorial energético de las Illes Balears y su normativa de desarrollo determinen lo contrario

2 En relación con las licencias de obras para viviendas en suelo rústico otorgadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 10/1990, de 2 de octubre, de Disciplina Urbanística, respecto de las cuales a la fecha de aprobación inicial del PTI no se hubiera expedido y visado el certificado final de las obras que autorizaban, se establece el siguiente régimen:





2.1 Si no se hubiese iniciado la edificación, quedarán sin efecto hasta la adaptación del planeamiento municipal al PTI, que deberá obligatoriamente declarar la extinción de sus efectos, no pudiéndose hasta entonces y a su amparo:

- a. Realizarse ningún acto que de su contenido pudieran derivarse.
- b. Expedirse cédula de habitabilidad o proceder a la contratación de los servicios de suministro de energía eléctrica, agua y teléfono.

A efectos de lo anterior, no podrá considerarse iniciada la edificación si tal inicio no es verificable en el vuelo fotográfico del año 2002 en base al que se ha elaborado la cartografía básica del PTI, lo que deberá ser objeto de comprobación municipal y constar en el respectivo expediente.

2.2 Si se hubiese iniciado la edificación, y salvo que se ubiquen en zonas en que el uso de vivienda esté prohibido o que se determine como inedificable por el presente plan territorial, podrá finalizarse la ejecución de la misma; en defecto de previsión específica por el planeamiento, se estará al plazo máximo de ejecución a partir de la entrada en vigor del PTI que establece la disposición transitoria 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina urbanística, sobrepasado el cual deberá procederse por el Ayuntamiento, previa audiencia del interesado, a declarar la caducidad de la licencia.

En los supuestos en que la vivienda se ubique en zonas en que el uso de vivienda esté prohibido o que se determine como inedificable por el presente plan territorial, sólo podrá autorizarse la continuación de la edificación previo informe favorable de la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico respecto de su impacto territorial.

Disposición adicional 9 Base de datos de autorizaciones en suelo rústico

La Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico, a los efectos de emitir el informe previo y preceptivo que dispone la normativa urbanística para la autorización de edificaciones en suelo rústico, elaborará y mantendrá actualizada una base de datos geográfica con la información derivada de los expedientes tramitados, a los efectos de verificar en cada caso, sobre el territorio la concreta forma y ubicación de la parcela, así como la inexistencia de parcelación urbanística.

Disposición adicional 10 Solicitudes afectadas por la Disposición transitoria de la Ley 9/1999

En el supuesto de producirse modificación legal que lo permita, es criterio del PTI que se respeten los derechos edificatorios de las solicitudes de construcción de vivienda unifamiliar aislada que, ajustándose a la normativa en aquel momento aplicable, resultaron afectadas por la disposición transitoria de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de Medidas Cautelares y de Emergencia relativas a la Ordenación del Territorio y el Urbanismo en las Illes Balear.





Disposición adicional 11 Régimen de los terrenos excluidos del ámbito del Parque Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia y de los incluidos en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

1 En los terrenos excluidos del ámbito del Parque Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca y sa Talaia por la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas:

- a. Mediante la asignación de los terrenos a las correspondientes categorías de suelo rústico se definen por el PTI la parcela mínima y resto de condiciones aplicables para la autorización de nuevas viviendas unifamiliares aisladas en suelo rústico.
- b. En lo que respecta a los usos distintos del de vivienda unifamiliar aislada, se estará al régimen establecido en dicha disposición y en la normativa que la desarrolle.

2 Los terrenos incluidos en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera estarán sometidos al régimen específico que, para los mismos, determinan la Ley 17/2001, de 17 de diciembre, de protección ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera y el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

Disposición adicional 12 Modificación del artículo 19 del POOT

Se da nueva redacción al artículo 19 del Plan de Ordenación de la Oferta Turística aprobado por Decreto 42/1997, de 14 de marzo, que quedará como sigue:

Artículo 19

1 La oferta turística en suelo rústico se regirá con carácter general por lo que al respecto determine el PTI y, en su desarrollo, el planeamiento general.

2 Sólo se permitirá la implantación en suelo rústico de ofertas de alojamiento turístico distintas de las contempladas en el PTI cuando, cumpliendo los requisitos que la legislación vigente exige para la declaración de interés general, se trate de iniciativas de extraordinaria calidad encaminadas a la construcción de hoteles de 5 estrellas y con una especialidad en la oferta que obligue a su emplazamiento en el medio rural.

3 La oferta a que se refiere el apartado 2 deberá obligatoriamente ajustarse a los siguientes requisitos:

Las actuaciones se dirigirán preferentemente a la reutilización de edificaciones preexistentes.

Las edificaciones no podrán superar las dos plantas de altura y deberán integrarse adecuadamente en el entorno en que se ubiquen a cuyo efecto, cuando se prevean nuevas edificaciones o ampliaciones de las ya existentes, deberá comprobarse, mediante el oportuno Estudio de Impacto Ambiental que



representan un impacto paisajístico asumible y no resultan perjudiciales para el entorno.

Su capacidad máxima será de 60 unidades de alojamiento y 120 plazas y la ratio turística aplicable será de 1 plaza/1000 m². Los establecimientos deberán permanecer abiertos todo el año y dispondrán de un 90% de trabajadores fijos en plantilla, no resultando permitidos en los mismos las bajas temporales.

La actividad deberá obtener, antes de la autorización turística previa y de la licencia municipal de obras, la declaración de interés general. El órgano competente para el otorgamiento de la misma señalará las condiciones que considere oportunas para garantizar que el establecimiento se ajusta a las condiciones en base a las cuales se otorga la declaración, que quedarán incorporadas a la licencia de obras como condiciones limitativas de ésta.

El incumplimiento de las condiciones impuestas o la falta de actividad turística acreditada por la Consellería de Turismo, determinará, previa audiencia al interesado, la revocación de las autorizaciones concedidas. A éstos efectos, el incumplimiento se comunicará a la administración municipal correspondiente que, previa audiencia al interesado, procederá a dictar resolución revocatoria de la licencia que se notificará a la Consellería de Turismo del Consell Insular d'Eivissa i Formentera para que ésta revoque las autorizaciones otorgadas.

Disposición adicional 13 Fincas totalmente inedificables

En relación con las fincas existentes en suelo rústico a la fecha de aprobación inicial del PTI cuyo ámbito, en la configuración que tengan a dicha fecha, quede totalmente incluido en zona 1, los instrumentos de planeamiento general podrán, previa modificación legal que lo permita, definir mecanismos para la conservación de las posibilidades edificatorias que tendrían en función de la categoría de suelo rústico en que se ubiquen, estableciendo sistemas de permuta con terrenos clasificados como suelo rústico o emplazados en áreas de desarrollo urbano.

Disposición adicional 14 Régimen de los LICS y ZEPAS

A los terrenos incluidos en la delimitación de LICS y ZEPAS que se define en el plano 3 del PTI, les será de aplicación el régimen jurídico de protección recogido en los apartados 2, 3 y 4 del artículo 6 de la Directiva Habitats 92/43/CE y el resto de directivas y normativa básica estatal de transposición que resulten de aplicación, correspondiendo a la Dirección General de Biodiversidad y a la Comisión Balear de Medio Ambiente la aplicación de lo señalado en dicho régimen de protección.

Disposición adicional 15 Amplitud del SRP-APT de carreteras

La amplitud del SRP-APT de carreteras, computada en la forma que establece el artículo 19 de las Directrices de Ordenación Territorial, será de 25 metros en





las carreteras de cuatro o más carriles, de 18 metros en las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria y de 8 metros en las carreteras de dos carriles de las redes local o rural, según la clasificación viaria vigente, asignándose en la actualidad:

- a. A las redes primaria y secundaria en la isla de Eivissa las siguientes carreteras: E-10, E-20, E-30, PM-801, PM-802, PM-803, PMV-803-1, PM-804, PMV-804-1, PM-810, PMV-810-1, PMV-810-2, PM-811, PM-812, PMV-812-1, PMV-812-2, S/N , C-731, C-733, variante de Santa Eulària y ronda norte de Sant Antoni.
- b. A las redes primaria y secundaria en la isla de Formentera las carreteras PM-820 y PM-820-2.
- c. A las redes local o rural el resto del viario de ambas islas.

Disposición adicional 16 Fincas en SRC-F resultantes de la agrupación de otras

1 Cuando dos o más fincas registrales independientes y colindante entre si, existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears y situadas en terrenos calificados como SRC-F, se agrupen en una sólo finca registral, a los efectos del cumplimiento de la parcela mínima exigible, podrán beneficiarse de una reducción del 25% de la superficie mínima exigible que resulte más restrictiva en función de lo señalado por el planeamiento municipal o el PTI.

2 Este beneficio resultará incompatible con cualquier otra reducción de superficie que establezca la normativa vigente y/o el PTI, debiendo la finca resultante de la agrupación constar como indivisible en el Registro de la propiedad y no pudiendo ser la misma objeto de segregación, fragmentación o división posterior.

Disposición adicional 17 Fincas conformadas por distintas suertes.

Las fincas que a la entrada en vigor del PTI figuren inscritas como una única entidad registral conformada por dos o más suertes, resultarán edificables siempre que cumplan la parcela mínima exigible en la zona en que se ubiquen o, en su caso, la que resulte de la aplicación de la Norma 14, debiendo vincularse a la edificación la total superficie de la finca y sin que resulte factible posterior segregación de alguna de las suertes de la misma, previa licencia de segregación o expedición de certificado de su innecesariedad, lo que deberá hacerse constar en el Registro de la Propietat.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Disposición transitoria 1. Normas de inmediata aplicación.





Una vez entre en vigor el PTI y hasta tanto no entren en vigor las respectivas adaptaciones al mismo de los instrumentos de planeamiento general:

1 Resultarán de inmediata aplicación, con desplazamiento de las determinaciones de los instrumentos de planeamiento vigentes que resulten menos restrictivas:

1.1 En lo que a la regulación del suelo rústico se refiere:

a. La definición y delimitación de categorías que se establecen en la Norma 6 y en la documentación gráfica del PTI.

b. El régimen de aplicación a las actividades que se deriva de lo señalado en las Normas 7, 8 y 9.

c. Las condiciones específicas de los usos y actividades definidas en las Normas 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 y 44.

d. El régimen de aplicación a los edificios existentes contemplado en la Norma 13, excepto los apartados 7, 8, 9 y 10.

e. Las condiciones de la edificación, cerramientos y caminos definidas en las Normas 18, 19, 20, 21 y 22.

f. Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 5, 16 y 17.

g. Las determinaciones de la Disposición transitoria 4.

1.2 Las condiciones relacionadas con el grado de consolidación por la urbanización que se derivan de lo determinado en las Normas 29, 30, 31 y 35.

1.3 El régimen de protección definido en la Norma 43.3 y en el Anejo IV del PTI.

1.4 Las disposiciones señaladas en la Norma 64.

1.5 Las definiciones y condiciones de los elementos de la ordenación contenidas en las Instrucciones Técnicas 1, 2, 3 y 4 del Anejo II del PTI.

1.6 Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 2, 3, 4 y 8.

1.7 Las determinaciones de régimen transitorio definidas en el Anejo I del PTI.

2 Resultarán asimismo de inmediata aplicación:

a. Las determinaciones de las Disposiciones adicionales 7, 11, 12, 14.

b. Las determinaciones señaladas en la Norma 78.3.

3 Resultarán exigibles los requisitos documentales que en las Instrucciones Técnicas 5 y 6 del Anejo II del PTI.

4 Las modificaciones de planeamiento que, en aplicación de la regulación vigente puedan formularse, deberán ajustarse a los criterios que en las Normas 33, 34 y 36 se establecen.

5 Lo señalado en el apartado 1 no resultará de aplicación en los casos en que resulten necesarias modificaciones legales o reglamentarias previas, hasta tanto no entren en vigor éstas.





Disposición transitoria 2. Planeamiento en tramitación.

1 Los proyectos de modificación y revisión de instrumentos de planeamiento general que se encuentren en tramitación a la entrada en vigor del PTI:

a. Podrán continuar tramitándose y ser objeto de aprobación definitiva sin necesidad de específica adaptación al PTI, siempre que en el momento de la entrada en vigor de éste se hubiera dado cumplimiento al trámite de información pública. La regla anterior se entiende sin perjuicio de la aplicación del régimen definido en la Disposición transitoria 1 del PTI y del deber de adaptación establecido en la disposición adicional 5.

b. Deberán adaptarse en su contenido al PTI para la continuación de tramitación y aprobación definitiva, cuando al tiempo de entrada en vigor del PTI no hubiera finalizado el trámite de información pública.

2 Podrán tramitarse y aprobarse definitivamente, sin necesidad de específica adaptación al PTI, las modificaciones del planeamiento urbanístico general que -previo el informe favorable del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, caso de ser éste legalmente preceptivo- tengan como objeto exclusivo todas o alguna de las siguientes finalidades:

a. Disminución de coeficientes de edificabilidad o de porcentajes de ocupación de las edificaciones.

b. Disminución de la altura máxima de las edificaciones.

c. Cambio de usos plurifamiliares a unifamiliares.

d. Aumento de la superficie, o reajuste por razones funcionales, de zonas de equipamiento, espacios libres públicos o infraestructuras.

e. Aumento de la superficie de la parcela mínima para poder construir o implantar un uso urbanístico.

f. Implantación de usos industriales o de servicios.

g. Cambios de la clasificación de suelo urbano o urbanizable a suelo rústico.

h. Implementación o extensión de medidas de protección del medio ambiente, del suelo rústico o de los bienes integrantes del patrimonio histórico-artístico.

3 La tramitación de las modificaciones a que se refiere el número anterior no suspenderán, ni modificarán en cualquier otra forma el deber de adaptación del planeamiento general municipal correspondiente al PTI.

Disposición transitoria 3. Aplicación por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico de las determinaciones del PTI.

Hasta tanto no entren en vigor las respectivas adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general, cuando la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico tramite expedientes relativos a la solicitud de autorización de construcción de vivienda unifamiliar aislada o de declaración de interés general de actividades en suelo



rústico, aplicará con carácter preceptivo y vinculante en el informe, autorización o declaración, según corresponda, los criterios, condiciones y parámetros derivados del PTI y del resto de normativa sobre ordenación territorial, urbanística y medioambiental que resulten de aplicación sobre condiciones de la edificación, posición e implantación de las edificaciones y dotación de servicios, debiendo toda alteración sustancial de los mismos, en los proyectos ya autorizados o declarados, ser objeto de nuevo examen por la Comisión Insular de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Patrimonio Histórico Artístico.

Disposición transitoria 4. Régimen de las parcelas segregadas

A efectos del cumplimiento de lo dispuesto por el artículo 6 de la Ley 9/1999, de 6 de octubre, de medidas cautelares y de emergencia relativas a la ordenación del territorio y el urbanismo en las Illes Balears, se establece lo siguiente:

1 Lo señalado en los apartados 2 y 3 de la norma 16 no será de aplicación a las fincas procedentes de una división, segregación o fragmentación practicadas en documento público notarial entre los días 17 de julio de 1997 y la fecha de aprobación inicial del PTI, ambos incluidos, siempre y cuando:

- a. Cumplan -excepto para el SRC-SRG y el SRC-F, en que podrá ser de 14.000 m²- con la parcela mínima más restrictiva que resulte de la aplicación del PTI.
- b. Las operaciones mencionadas en el apartado 1 no hayan dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes, incluida la matriz, o con posterioridad a su segregación hayan sido reagrupadas hasta un máximo de cuatro fincas resultantes.

Para las sucesivas segregaciones y/o divisiones de estas fincas o de la que éstas derivan, les será de aplicación el régimen establecido en el present pla para este tipo de operaciones, computándose las ya realizadas a efectos del cálculo de la superficie mínima susceptible de uso de vivienda.

2 Para la aplicación de lo señalado en el apartado 1 anterior:

- a. No se computarán las fincas registrales que hayan sido segregadas y edificadas legalmente conforme al procedimiento establecido en la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears.
- b. A efectos de acreditar la fecha de segregación en lo que respecta al número máximo de segregaciones permitidas se estará a la que figure en escritura pública y, en caso de duda, a la prioridad registral.

3 Para las fincas registrales independientes existentes a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears, que no hayan sido objeto de segregaciones, fragmentaciones o divisiones desde aquella fecha, la parcela mínima aplicable en SRC-SRG y SRC-F será de 14.000 m²,





resultando de aplicación a las mismas el resto de condiciones de edificación que el PTI establece en proporción a la superficie de parcela existente.

4 Las fincas segregadas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears se podrán acoger a la posibilidad de reagrupación contemplada en el apartado 1.b. si las operaciones a que se refiere el apartado 1 han dado lugar a más de cuatro fincas registrales independientes y resultarán de aplicación el resto de condiciones de ordenación que el PTI establece.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

Disposición derogatoria

Conforme establece la disposición adicional 22 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, la aprobación inicial del PTI supuso la derogación del contenido normativo y efectos de todas las Normas Territoriales Cautelares aprobadas con anterioridad y dictadas para asegurar su viabilidad, rigiendo a estos efectos lo dispuesto en el PTI.



ANEJO I: SUELOS URBANOS Y URBANIZABLES REGULADOS ESPECÍFICAMENTE POR EL PTI

1 Regulación general

1 En relación con:

- a. Los suelos urbanos y urbanizables o aptos para urbanizar que resultaron afectados por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern de les Illes Balears en fecha 07.04.2000 y por las Normas Territoriales Cautelares definitivamente aprobadas por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fechas 27.10.2000 y 20.01.2003
- b. Los suelos urbanizables o aptos para urbanizar que mantienen su clasificación en virtud de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears, y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas
- c. El sector 23 Industrial de Sant Antoni se establecen por el PTI las condiciones de ordenación que se definen en la Regulación específica.

2 En los terrenos a que el apartado 1.a. se refiere, el régimen de concesión de licencias, autorizaciones y tramitaciones sólo resultará alterado, respecto del vigente con anterioridad a su afección por Norma Territorial Cautelar, en los casos en que se determina régimen transitorio, al que deberá ajustarse, así como a lo que resulte de lo señalado en las normas de directa aplicación del PTI.

3 En cualquier caso, las adaptaciones al PTI de los instrumentos de planeamiento general deberán definir la ordenación de los ámbitos a que éste Anejo se refiere con arreglo a lo señalado en el PTI respecto de:

- a. Las condiciones generales para la ordenación de los suelos urbanos y urbanizables.
- b. En su caso, las condiciones para la regulación y ordenación de los núcleos rurales.
- c. En función de su ubicación, las condiciones específicas para ordenación de las zonas turísticas y de la zona de es Amunts.

2 Regulación específica

1 Término municipal de Eivissa:

Suelos urbanos





1.1 Ámbitos de suelo urbano incluidos en las unidades de actuación UA-8, UA-12 y UA-13: La ordenación que sobre los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general, compatibilizará las posibilidades de desarrollo urbanístico con la preservación de los valores ecológicos y etnológicos existentes en dichos ámbitos.

Suelos urbanizables

1.2 Polígono 7-8: La ordenación que sobre los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general, consolidará el desarrollo de la zona mejorando la calidad de los servicios urbanos y la dotación de infraestructuras y equipamientos.

1.3 Sector 12: La ordenación que sobre los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general, compatibilizará la consolidación total o parcial de las zonas residenciales previstas con el mantenimiento de las grandes zonas de equipamiento.

1.4 Áreas A-1, A-3 y A-4 del suelo urbanizable no programado: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación, dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI establece, debiendo en cualquier caso la ordenación que se proponga contemplar la consolidación de las zonas de equipamientos del Hospital de Can Misses.

2 Término municipal de Sant Josep de sa Talaia

Suelos urbanos

2.1 Ámbito de suelo urbano AA 3.2 sa Caixota: La ordenación que sobre el mismo defina la adaptación al PTI del planeamiento general deberá ajustarse a los siguientes criterios:

- a. Deberán incrementarse los terrenos calificados como ELP en sus límites con el Área Natural de Especial Interés (ANEI) no. 4 y en la zona costera, según la delimitación de las mismas que en el plano 2 se grafía, y reducirse el número de viviendas factibles en un mínimo de un 20%.
- b. En la zona actualmente calificada como deportiva y de previsión, podrán contemplarse un máximo de 18 viviendas unifamiliares aisladas en parcela de 2.000 m² de superficie mínima.
- c. La parcela mínima edificable deberá fijarse en 1.000 m².
- d. Las alturas máxima posibles se disminuirán a 2 plantas.
- e. Se limitará a 0.4 m²/m² la edificabilidad neta máxima.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Tan sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura, con una ocupación máxima del 30% y 0.4 m²/m² de edificabilidad





neta máxima.

b. La superficie de parcela mínima será de 1.000 m², excepto en las parcelas de la zona de ciudad jardín cuya agregación a colindantes resulte imposible por haber sido éstas segregadas y transmitidas con anterioridad a la aprobación inicial del PTI, en que dicha superficie será de 600 m².

c. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.2 **Ámbito de suelo urbano SU-3.4 de Es Cubells:** Su ordenación se ajustará a lo que, al respecto establezca la normativa de desarrollo de la Disposición adicional 17 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, y el planeamiento general, siendo criterios del PTI respecto de la misma:

a. La incorporación a la ordenación de las zonas de asentamiento consolidado mediante su adscripción a área de desarrollo urbano como suelo urbano, sin perjuicio de la eventual aplicación de lo señalado en la Norma 26.2.

b. Su ordenación contemplará la adecuación de las infraestructuras existentes, las medidas técnicas que aseguren la estabilidad de los accesos y zonas consolidadas y la regulación de las características de la edificación bajo criterios de minoración de su impacto y de acuerdo con las reglas generales que el PTI establece.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la normativa de desarrollo de la Disposición adicional 17 antes citada y concretados por el planeamiento general los ámbitos consolidados no podrá autorizarse en su ámbito actuación alguna.

2.3 **Ámbito de suelo urbano AA-4.5 de cala Vedella:** Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento o alteración de su ámbito, con arreglo a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación que establezca.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, en los suelos consolidados por la urbanización tan sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura en parcela de 1.000 m² de superficie mínima.

2.4 **Ámbito de suelo urbano AA-4.9 de Cala Molí:** Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento o alteración de su ámbito, con arreglo a las determinaciones pormenorizadas de la ordenación que establezca.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá tramitarse modificación alguna de la ordenación vigente.

Suelos aptos para urbanizar

2.5 **Sector 1.11 Can Burgos:** Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la





clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.6 Sector 1.14: Mantendrá su clasificación como urbanizable con Plan Parcial aprobado.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.7 Sector 1.18: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.8 Sectores 1.23 y 2.2: Mantendrán parcialmente su clasificación como urbanizable de acuerdo con la delimitación definida en la documentación gráfica del PTI, debiendo la ordenación que respecto de los mismos defina la adaptación al PTI del planeamiento general ajustarse a los criterios que la Disposición adicional 3 de la Ley 17/2001, de 17 de diciembre, de Protección Ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, en la parte de los sectores incluida en la zona periférica de protección del Parque Natural de ses Salines no podrán autorizarse los usos que prohíbe la Disposición adicional 3 de la Ley 17/2001, de 17 de diciembre, de Protección Ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

2.9 Sector 1.24: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.10 Sector 4.5: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de la clasificación del ámbito del sector no afectado por SRP-APT de costa tal y como resulta definido en la documentación gráfica del PTI, dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.





2.11 Sector 4.14 sa Plana de Mar: Mantendrá su clasificación como urbanizable con plan parcial y proyecto de urbanización aprobados, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general contemplar la reducción de aprovechamiento que deriva de la reducción de su ámbito, con un mínimo de un 20% del planeamiento vigente.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Sólo podrán autorizarse edificaciones con 2 plantas de altura y 20% de ocupación.
- b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.12 Sector 4.16 es Rasos: Mantendrá su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobados.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.13 Sectores 4.17 y 4.18: Mantendrán su clasificación como urbanizables.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.14 Sector 4.20 Portmany: Mantendrán su clasificación como urbanizable con plan parcial aprobado, remitiéndose a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento y, en su caso, la reordenación del sector.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse acto alguno de trámite del proyecto de urbanización.

2.15 Sector 4.21 Montecarlos: Mantendrá su clasificación como suelo urbanizable con plan parcial y proyecto de urbanización aprobados.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Sólo podrá autorizarse en el mismo el uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m².
- b. En los terrenos con pendiente mayor del 20% sólo podrá edificarse una planta de altura.
- c. Los terrenos con más del 40% de pendiente resultarán inedificables, debiendo quedar como tales los terrenos del torrente que se grafían indicativamente en el plano 2.
- d. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.16 Sector 4.22 Punta Grossa: Mantendrán su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado, remitiéndose a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento y, en su caso, la reordenación del sector.





Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general no podrá efectuarse acto alguno de ejecución del Proyecto de Urbanización.

2.17 Sectores 4.23 y 4.24: Mantendrá su clasificación como urbanizable con modificación del planeamiento parcial en trámite el ámbito de los sectores no afectado por SRP-APT de costa, tal y como resulta definido por la delimitación aprobada por la Orden de 11.10.2000 y se recoge en la documentación gráfica del PTI.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Sólo podrá autorizarse en el mismo el uso de vivienda unifamiliar aislada en parcela mínima de 1.000 m².

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.18 Sector 4.33 Rocas Malas: Mantendrán su clasificación como urbanizable con Plan Parcial y Proyecto de Urbanización aprobado, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general reducir en un 20 % el número de unidades de vivienda factibles en el sector .

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Sólo podrá autorizarse en las parcelas el 70 % del número de unidades de vivienda que resultaría factible en aplicación de ordenanzas.

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

2.19 Sector 5.5 del Port des Torrent: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general la fijación de las condiciones de ordenación del sector, que deberán en todo caso ajustarse a las siguientes limitaciones:

a. El 50% de su superficie bruta deberá destinarse a ELP que, pudiendo computar a efectos del cumplimiento del estándar de sistema local exigible, incluirá la zona de servidumbre de protección del DPMT.

b. Su edificabilidad bruta no podrá superar el 50% de la que resultaría de la aplicación de los criterios generales del plan, a fin de que los terrenos edificables tengan características similares a los adyacentes y no se produzca concentración de la edificación.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

2.20 Sector 5.7 del Port des Torrent: Se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general la fijación de las condiciones de ordenación del sector, que deberán en todo caso ajustarse a las siguientes limitaciones:

a. El 50% de su superficie bruta deberá destinarse a ELP que, pudiendo computar a efectos del cumplimiento del estándar de sistema local exigible, incluirá la zona de servidumbre de protección del DPMT e incorporará el ámbito del torrente que en el plano 2 se recoge con carácter indicativo.

b. Su edificabilidad bruta no podrá superar el 50% de la que resultaría de la



aplicación de los criterios generales del plan, a fin de que los terrenos edificables tengan características similares a los adyacentes y no se produzca concentración de la edificación.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

3 Término municipal de Sant Antoni de Portmany.

Suelos urbanizables

3.1 Sector 14. Ses Variades: Mantendrá su clasificación de suelo urbanizable, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general, y sin perjuicio de atender a la necesaria observancia de la realidad física preexistente conforme dispone la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen de Suelo y Valoraciones en orden a su clasificación, establecer las condiciones para su ordenación con arreglo a los siguientes condicionantes:

- a. Deberá ordenarse con arreglo a tipologías y alturas que igualen o reduzcan las magnitudes e intensidades de los tejidos del entorno, sin que resulten de aplicación al mismo las condiciones tipológicas generales que respecto de las zonas turísticas el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establece.
- b. Su densidad máxima será la que resulte de lo anterior, sin que resulte de aplicación al mismo la limitación general de densidad que respecto de las zonas turísticas el Plan de Ordenación de la Oferta Turística establece.
- c. La superficie neta de suelo lucrativo no podrá superar el 50% de la superficie bruta del sector
- d. Deberá destinarse a ELP la franja costera y contemplarse el bulevar definido en el vigente PGOU.
- e. Su desarrollo quedará vinculado a la ejecución de un puerto deportivo en la zona III definida en la ribera norte de la bahía de Portmany.
- f. El diseño de su red viaria seguirá las pautas de trazado del viario del entorno, integrándose y conectándose con el mismo.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial del sector.

3.2 Respecto del resto de sectores con uso residencial, turístico o mixto sin Plan Parcial aprobado, se remite a la adaptación al PTI del planeamiento general el mantenimiento de su clasificación dentro de los márgenes de crecimiento y con arreglo a las determinaciones que, respecto de la clasificación y ordenación del suelo urbanizable, el PTI define.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general y confirmada su clasificación, no podrá efectuarse la aprobación del planeamiento parcial de los sectores.

3.3 La ordenación que respecto del sector 23 (industrial) se defina por el planeamiento parcial deberá contemplar las medidas correctoras adecuadas



para minimizar su impacto en los tejidos residenciales circundantes.

4 Término municipal de Sant Joan de Labritja

Suelos urbanizables

4.1 Sector de suelo urbanizable de Na Xemena: La adaptación al PTI del planeamiento general delimitará el ámbito desarrollado –dentro del genérico que el PTI establece- calificándolo como núcleo rural con arreglo a los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá autorizarse en su ámbito actuación alguna.

4.2 Sector de suelo urbanizable de Benirrás: La adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Definirá su ámbito respetando el del Plan Parcial aprobado y adscribiéndolo a área de desarrollo urbano o calificándolo como núcleo rural.

b. Reducirá a 40 el número de viviendas unifamiliares aisladas posible en la zona calificada como Residencial.

c. Reducirá a 210 plazas o 70 viviendas plurifamiliares la capacidad posible en la zona calificada como Aldea Turística, limitando a oferta de 5 estrellas el uso de alojamiento turístico posible en dicha zona y estableciendo en 1 vivienda/180 m² de parcela el índice de intensidad de uso residencial de la misma.

d. Limitará las alturas posibles a 2 plantas como máximo y reducirá la ocupación y volumen de las edificaciones en un porcentaje mínimo del 25%.

e. Establecerá ordenanzas para la conservación de las masas forestales existentes y la reposición del arbolado afectado.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

a. Tan sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura en parcela de 2.000 m² de superficie mínima.

b. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

4.3 Sector de suelo urbanizable de Allà Dins: La adaptación al PTI del planeamiento general -previa verificación de que concurren las circunstancias que en el apartado 22.6.1.b de la Memoria se señala- confirmará la desclasificación de los ámbitos no desarrollados y delimitará el ámbito desarrollado –dentro del genérico que el PTI establece- adscribiéndolo a área de desarrollo urbano mediante su clasificación como suelo urbano o calificándolo como núcleo rural.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá autorizarse en su ámbito actuación urbanizadora alguna



5 Término municipal de Santa Eulària des Riu

Suelos urbanos

5.1 Ámbitos de suelo urbano de Cala Llenya, es Canar-Punta Arabí-ca na Martina y Cala Pada: La adaptación al PTI del planeamiento general establecerá su delimitación y ordenación definitiva, adscribiéndolos a área de desarrollo urbano como suelo urbano o calificándolos como núcleo rural, con arreglo a las determinaciones que en las normas 26, 23, 28 y 78.2 se definen. Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general mantendrán su clasificación como suelo urbano con arreglo a las delimitaciones y reglas de la ordenación provisional definida por las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 23.06.2004.

Suelos urbanizables:

5.2 Sectores de suelo urbanizable de Es Figueral, Cala Llenya, S'Argamassa y Roca Llisa:

La adaptación al PTI del planeamiento general establecerá su delimitación y ordenación definitiva, adscribiéndolos a Área de Desarrollo Urbano o calificándolos como núcleo rural.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general mantendrán su clasificación como urbanizable con Plan Parcial aprobado con arreglo a las reglas de la ordenación provisional que las NNSS definitivamente aprobadas en fecha 22.06.2004 establecen.

5.3 Sectores de suelo urbanizable de Sòl d'en Serrà y Calas del Sur: La adaptación al PTI del planeamiento general -previa verificación de que concurren las circunstancias que en el apartado 22.6.1.b de la Memoria se señalan- confirmará su reclasificación como suelo rústico, ajustando su ordenación a lo señalado en la documentación gráfica del PTI.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general, no podrá autorizarse en sus ámbitos actuación urbanizadora alguna

5.4 Sector de suelo urbanizable de es Pouet: Mantendrá su clasificación como urbanizable, debiendo la adaptación al PTI del planeamiento general establecer su ordenación:

- a. Reduciendo a 200 del número máximo de viviendas posibles.
- b. Estableciendo reglas para la integración paisajística de las edificaciones.

Régimen transitorio: Hasta tanto no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI del planeamiento general:

- a. Será de aplicación un índice de intensidad de uso de 1 vivienda/280 m² de parcela neta





- b. Los proyectos de edificación definirán las alturas de las construcciones de modo que se minimice su impacto, debiendo resultar mayoritaria la definición de edificios con sólo 2 plantas de altura.
- c. Deberá ajardinarse el 50% del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.



ANEJO II: INSTRUCCIONES TECNICAS

Instrucción 1 Conceptos sobre el territorio.

1 Se entiende por solar toda parcela que, por reunir las condiciones de parcelación y urbanización definidas por la ordenación es apta para su inmediata edificación.

2 Se entiende por terreno natural la configuración del terreno antes de cualquier actuación edificatoria sobre él y:

a. Se entenderá que un terreno natural es llano cuando la línea recta imaginaria que una los dos puntos de máxima pendiente del mismo situados en la proyección del perímetro del edificio disponga de una pendiente inferior al 10% respecto a un plano horizontal.

b. En el resto de casos se entenderá que el terreno es inclinado.

3 Se entiende por terreno final la configuración del que constituye el entorno no construido de las edificaciones una vez ejecutada una actuación edificatoria sobre él.

4 Se entiende por espacio edificable la porción de una parcela en la que pueden ubicarse las edificaciones tal y como queda definido por las alineaciones y retranqueos aplicables.

5 Se entiende por vial público o privado todo espacio público o privado inedificable destinado a la circulación y/o al aparcamiento de vehículos.

6 Se entiende por manzana toda porción de Suelo Urbano delimitado por espacios libres públicos o viales. Se entenderá incompleta cuando parte de sus límites los constituyan terrenos con otra clasificación u ordenados mediante una calificación correspondiente a tipología aislada.

Instrucción 2 Conceptos sobre la ordenación.

1 Se entiende por uso la realización de actividad que necesita un soporte territorial o del suelo directo o indirecto mediante la construcción previa de edificaciones.

2 Se entiende por uso global el mayoritario que caracteriza la calificación de que se trate

3 Se entiende por uso pormenorizado principal el asignado a la mayor parte de las edificaciones de una calificación sin limitación en cuanto a tamaño y situación.

4 Se entiende por uso pormenorizado permitido el considerado compatible con el principal, con las limitaciones de tamaño y situación que al efecto se establezcan.

5 Se entiende por edificación aislada la tipología de ordenación en que los retranqueos mínimos a linderos son obligatorios.





6 Se entiende por edificación continua la tipología de ordenación en la que se permite la edificación lindante con medianeras, y lindante o retranqueada respecto de vial o espacio público.

7 Se entiende por alineación el plano vertical que delimita los viales o espacios libres con los espacios edificables.

8 Se entiende por alineación de fachada la alineación a partir de la cual y en edificación continua se podrán o deberán levantarse las construcciones.

9 Se entiende por alineación interior de manzana la alineación de fachada que, en edificación continua, delimita el patio de la manzana.

10 Se entiende por profundidad edificable en edificación continua la distancia perpendicular comprendida entre las alineaciones exterior e interior de una manzana.

11 Se entiende por medianería el plano vertical que separa dos parcelas.

12 Se entiende por retranqueo la separación comprendida entre una alineación o una medianería y un cuerpo de edificación, medida perpendicularmente a la alineación o medianería desde el punto más saliente del cuerpo de edificación.

13 Se entiende por rasante la línea que define el perfil longitudinal del pavimento de una acera o calzada.

Instrucción 3 Conceptos sobre las edificaciones.

1 Se entiende por planta toda porción de espacio que por su altura de techo es susceptible, de acuerdo a ordenanza, de ser destinado a algún uso y que está comprendido entre un paramento de techo y una superficie pisable.

2 Se entiende por planta cerrada toda parte cubierta y cerrada de la edificación inclusive los elementos constructivos de cerramiento.

3 Se entiende por porche toda parte de la edificación abierta en parte de su perímetro y cubierta por elementos constructivos fijos. Se considerará que parte del perímetro de un porche es abierto cuando la altura sobre el pavimento del cerramiento de dicha parte sea inferior a 1.80 m

4 Se entiende por terraza toda parte de la edificación descubierta o cubierta por pérgolas o bien por simples aleros de menos de 50 cm de vuelo.

5 Se entiende por pérgola el entramado calado de barras repartidas uniformemente que cubre una terraza o suelo en general, debiendo la relación entre la superficie de los huecos y la de los elementos constructivos, medidas ambas en proyección vertical sobre un plano horizontal, ser superior a 5 y constituir los elementos sustentantes barras ligeras.

6 Se entiende por fachada la cara externa de cada una de las paredes que limitan un edificio excluidas las de medianería.

7 Se entiende por cuerpo saliente la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo y que es habitable u ocupable.

8 Se entiende por elemento saliente la parte de la edificación que sobresale de la alineación de fachada, de carácter fijo, no habitable ni ocupable.





9 Se entiende por galería acristalada el cuerpo saliente cerrado en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada, exclusivamente por cristales alojados en la carpintería.

10 Se entiende por balcón todo cuerpo saliente abierto en todo el perímetro que sobresale de la alineación de fachada.

11 Se entiende por cubierta el elemento constructivo que protege la parte superior de las edificaciones.

12 Se entiende por alero o cornisa los elementos salientes de la cubierta.

13 Se entiende por cerca todo elemento continuo de cerramiento que limita propiedades.

14 Se entiende por edificación el conjunto diferenciado de plantas cerradas, porches y cuerpos y elementos salientes.

15 Se entiende por patio todo espacio no edificado situado dentro del volumen de edificación y destinado a iluminar y/o ventilar distintas dependencias del edificio.

16 Se entiende por sótano toda planta:

a. Cuyo forjado de techo queda bajo el punto de referencia en edificación continua.

b. Cuyos paramentos verticales de cerramiento quedan totalmente por debajo del terreno natural en edificación aislada

17 Se entiende por semisótano toda planta:

a. Cuya parte superior del forjado de techo, en edificación continua, queda menos de 1 m por encima del punto de referencia.

b. Cuya parte superior del forjado de techo, en edificación aislada, sobresale en todo su perímetro y respecto del terreno natural, menos de 1 m si aquel es llano y menos de 1.50 si es inclinado.

18 Se entiende por planta baja la inmediata superior a la planta semisótano o sótano más elevada. En caso de no existir planta sótano o semisótano:

a. En edificación continua, la cota superior del forjado de planta baja podrá disponerse como máximo 1 m por encima del punto de referencia.

b. En edificación aislada, la cota superior del forjado de planta baja no podrá sobresalir, en todo su perímetro y respecto del terreno natural, más de 1 m si aquel es llano y más de 1.50 si es inclinado.

19 Se entiende por planta piso la situada por encima de la planta baja.

20 Se entiende por ático a la planta superior retranqueada respecto a alguna alineación de fachada.

Instrucción 4 Conceptos sobre los cómputos.

1 Se entiende por superficie construida la superficie horizontal, incluidos cerramientos, de las plantas cerradas y porches, computada de acuerdo a los siguientes criterios:

a. La superficie de las plantas cerradas computará al cien por cien (100%).

b. La superficie de las terrazas, balcones y patios descubiertos no computará.





c. No computarán las plantas sótano o semisótano, destinadas a aparcamiento de vehículos o servicios de infraestructura del edificio.

d. La superficie de los porches computará al 50 % cuando su apertura sea igual o superior a 1/3 de su perímetro y al 100 % en el resto de casos

e. No computarán los depósitos de líquidos o gases ni las instalaciones de tratamiento de aguas residuales en edificaciones unifamiliares aisladas.

2 Se entiende por superficie edificable la construida que la ordenación permite materializar sobre un terreno.

3 Se entiende por superficie útil el resultado de sustraer a la superficie construida la superficie horizontal de los elementos verticales fijos de la construcción: pilares, conducciones verticales, tabiques, cerramientos, antepechos, etc.

4 Se entiende por superficie de un solar o parcela la superficie de la proyección vertical del solar o parcela, medida sobre un plano horizontal.

5 Se entiende por edificabilidad neta el cociente entre la superficie edificable y la superficie del solar, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado.

6 Se entiende por edificabilidad global el cociente entre superficie edificable y la superficie bruta de un terreno o finca pendiente de ordenación y urbanización, expresada en metros cuadrados por metro cuadrado.

7 Se entiende por superficie ocupada la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluidos o excluidos los sótanos, semisótanos, terrazas exteriores, espacios pavimentados o piscinas, según señalen las ordenanzas municipales, e incluyendo porches y cuerpos o elementos volados, excepto aleros o cornisas de hasta 50 cm.

En suelo rústico, computará como superficie ocupada la de la proyección vertical sobre un plano horizontal de la superficie comprendida entre las líneas externas de todas las plantas, incluidas las piscinas y las terrazas cubiertas mediante porche o pérgola.

8 Se entiende por volumen total de una edificación el comprendido entre la cara superior del forjado de planta baja, la cara exterior de los paramentos verticales de cerramiento de fachada y la cara exterior del paramento de cubierta, computándose los porches con idéntico criterio que el señalado en el punto 1.d.

9 Se entiende por altura máxima:

a. En edificación continua la dimensión vertical medida en cada punto desde el punto de referencia hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.

b. En edificación aislada la dimensión vertical medida en cada punto desde el nivel superior del forjado de la planta baja hasta la cara inferior del forjado del techo de la planta más elevada.



10 Se entiende por altura total:

a. En edificación continua la dimensión vertical medida desde el punto de referencia hasta la máxima altura de coronación de cubiertas.

a. En edificación aislada la dimensión vertical medida desde el nivel superior del forjado de la planta baja hasta la máxima altura de coronación de cubiertas.

11 En edificación continua se entiende por punto de referencia el que la ordenación establezca a efectos de la ubicación de la planta baja de un edificio y de la medición de su altura.

12 Se entiende por retranqueo la distancia horizontal medida entre los dos puntos más cercanos del perímetro de la proyección vertical sobre un plano horizontal de las líneas externas de todas las plantas de dos edificaciones o de las de una edificación y un elemento edificatorio, de acuerdo con las reglas establecidas para la superficie ocupada.

Instrucción 5 Documentación técnica para la autorización de actividades en suelo rústico

1 La documentación mínima que deberán contener los expedientes que se sometan al procedimiento de autorización para actividades vinculadas a los usos condicionados que se definen en el artículo 19 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de Suelo Rústico de las Illes Balears será:

1.1 Proyecto básico -en el caso de vivienda unifamiliar aislada- y Estudio Previo o Anteproyecto -en el caso de actividades de interés general- debidamente visados por el colegio profesional correspondiente, en los que, además de la documentación propia de tal tipo de proyectos, se contenga:

a. Plano de situación a escala 1/10.000 en el que se grafíen correctamente la parcela y el emplazamiento de la actuación a autorizar, en formato papel y digital.

b. Memoria justificativa de la adecuación a la ordenación urbanística y de la posición e implantación de la nueva edificación, tratamiento de acabados y entorno de la edificación.

c. Plano topográfico, a escala 1/200 y con curvas de nivel cada metro, del terreno que sufra modificaciones en su estado inicial, donde se reflejarán los elementos característicos del terreno y de la vegetación existente.

d. Plano final resultante de la misma zona, a igual escala, en que se refleje la implantación y características de la edificación o construcción, tratamientos de exteriores, niveles finales y vegetación o ajardinamiento a realizar. Se acompañará de las secciones necesarias para explicar la intervención a realizar, en las que se grafiará el perfil del terreno natural inicial.

e. Simulación del resultado final de la actuación mediante perspectiva del conjunto, montaje fotográfico, representación virtual u otros sistemas adecuados a dicha finalidad.

1.2 En el caso de actividades de interés general, Memoria justificativa de la oportunidad de tal declaración

1.3 Cuando supongan la apertura o prolongación de caminos o vías rurales, los



extremos señalados en el apartado 2 de ésta Instrucción.

1.4 Evaluación de Impacto Ambiental, en los casos en que sea procedente.

1.5 Certificación del registro de la propiedad referida a los terrenos que se pretende edificar, con una antigüedad máxima de tres meses y relativo al completo historial registral.

1.6 Mapa de los usos del suelo de la parcela donde se situará la edificación o instalación.

1.7 Fotografía aérea a escala 1:20 000, o más detallada, en la cual aparezca grafiado todo el ámbito de actuación que se vinculará a la edificación, así como las edificaciones previstas en el proyecto. Puede tratarse de fotocopia color. Se indicará la procedencia de la fotografía aérea (año del vuelo, pasada, número, empresa que la ha realizado).

1.8 Coordenadas geográficas UTM del punto central de las edificaciones y/o instalaciones proyectadas.

2 La documentación mínima que deberán contener los proyectos relativos a apertura o modificación de caminos y las vías rurales será:

2.1 Memoria justificativa de su necesidad y conveniencia señalando:

a. Ubicación y características de los terrenos por donde ha de transcurrir o de sus características actuales, en su caso.

b. Finalidad y actividad con que se relacione.

c. Ajuste a las determinaciones que en el PTI se establecen

d. Valoración de las alteraciones del entorno natural de la zona afectada señalando las alternativas estudiadas de cara a su minimización y las actuaciones previstas para minimizar la afectación de terrenos durante las obras, restaurar las zonas afectadas por las mismas y reponer la vegetación de los márgenes del camino, poniendo especial cuidado en evitar la erosión.

e. Caso de transcurrir total o parcialmente por ámbito incluido en la Ley 1/1991, de 30 de enero, de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las Áreas de Especial Protección de las Illes Balears, justificación del cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 16 y 19 de la misma.

2.2 Mapa de situación a escala 1:5.000 y mapas de detalle de su trazado en planta y de los perfiles longitudinales y transversales de todo su recorrido, tanto en su situación actual como en la proyectada.

Instrucción 6 Documentación específica para autorización de nuevas viviendas en suelo rústico

1 Junto con la solicitud de licencia para la construcción de nuevas viviendas que se presente ante el ayuntamiento correspondiente se tendrá que presentar un certificado expedido por el Registro de la Propiedad acreditativo del historial registral completo de la finca (o de la de procedencia) que indique si ha sido objeto de alguna división, segregación o fragmentación y, si es el caso, si lo ha sido por donación, herencia o cualquiera otra causa que conste en el Registro.



2 En relación a las segregaciones, divisiones o fragmentaciones de fincas realizadas en documento público a partir del día 17 de julio de 1997, éste incluido, también se deberá aportar, junto con el proyecto técnico visado que acompaña la solicitud de licencia, planos de situación visados de la finca de procedencia a Escala 1:10000 y 1:5000, en los cuales se delimiten la finca originaria y todas las fincas resultantes de las dichas operaciones, incluida la matriz, y, asimismo, se grafíen todas las edificaciones existentes en las dichas fincas y se indique su uso actual.

3 Cuando se solicite licencia municipal para la construcción de nuevas viviendas sobre fincas derivadas (por segregación, división o fragmentación) de otra finca sobre la cual ya se encuentren edificadas una o más viviendas, se deberá aportar con la solicitud de licencia certificación registral de la finca que acredite el cumplimiento de los requisitos previstos en el apartado 5 de la Norma 16. Asimismo, el proyecto técnico elaborado para la construcción de la nueva vivienda deberá incorporar ficha urbanística que contemple la superficie y parámetros aplicables a las viviendas y otras edificaciones preexistentes.



ANEJO III: PROGRAMAS DE INTERVENCIÓN

Los Programa de Intervención que el PTI contempla son:

Programa 1. Elaboración y desarrollo del Plan Sectorial de Agricultura

- a. El Plan coordinará los programas y medidas elaborados por las administraciones con competencia en la materia en el marco de la política agraria y de desarrollo rural de la Unión Europea, con especial referencia a las necesidades no cubiertas por el resto de planes
- b. Tendrá en cuenta todos los planes de actuación sobre el territorio en materia de agricultura, ganadería, desarrollo rural y protección del paisaje y del medio ambiente: Medidas Horizontales, PDR, Leader, Medidas agroambientales, PAC, etc.
- c. Analizará la coherencia interna de las medidas y actuaciones incluidas en los grandes programas, así como su adaptación al territorio de Eivissa y Formentera.
- d. Estudiará el solapamiento entre los programas de agricultura y desarrollo rural y, entre estos y los programas medioambientales.
- e. Considerará el horizonte de los grandes programas de la UE al año 2006, con revisión posterior.
- f. Analizará la repercusión de los programas y de las líneas de ayudas sobre el territorio, así como la interrelación entre medidas.
- g. De forma especial, estudiará las necesidades no cubiertas y propondrá las medidas y actuaciones adecuadas contemplando la redistribución de rentas con el medio rural.
- h. Entre sus objetivos estará conseguir, hasta 2006, financiación para el sector agrario pitiuso por valor de 21.000.000 €
- i. Objetivos relacionados: Potenciar el sector agropecuario, Proteger la calidad del entorno, Recuperación de espacios degradados, Protección del paisaje.
- j. Prioridad de intervención: Muy urgente.
- k. Localización: Islas de Eivissa y Formentera.
- l. Presupuesto aproximado: Elaboración del Plan 50.000 €; Desarrollo del Plan: a determinar
- m. Ejecución: Año 1.
- n. Agentes implicados: Consellerias de Agricultura y Pesca de las Administraciones insular y autonómica; Consellerias de Medio Ambiente de la Administración insular y autonómica; Unión Europea; Asociaciones de agricultores y cooperativas agrarias; Agricultores en general.
- o. Entidad gestora: Conselleria de Agricultura y Pesca del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- p. Entidad financiadora: Ayudas UE; Conselleria de Agricultura y Pesca del Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria de Agricultura y Pesca del Govern Balear.





Programa 2: Recuperación de canteras.

- a. El programa va dirigido tanto a aquellas canteras ya clausuradas como a aquellas otras que siguen manteniendo su actividad.
- b. Los objetivos del programa deben tender a solucionar problemas derivados tales como la intrusión visual o la eliminación de vegetación y hábitats faunísticos, etc. y facultar, entre otras las actuaciones para utilizar las canteras como depósito de residuos inertes.
- c. Contemplará un Plan de recuperación de espacios alterados por actividades extractivas clausuradas o desautorizadas posteriores a la entrada en vigor de la Ley de Minas del año 82.
- d. Objetivos relacionados: Recuperar los espacios degradados por las actividades extractivas
- e. Prioridad de la intervención: Urgente.
- f. Localización: Canteras abandonadas.
- g. Presupuesto aproximado: Elaboración de un plan de recuperación de canteras anteriores a 1.982 30.000 €; Proyectos de recuperación 60.000 €; Ejecución de los proyectos: 600.000 €; Total 690.000 €
- h. Ejecución: Años 3 al 10.
- i. Agentes implicados: Consellerías de Medio Ambiente de la administración local y autonómica; Consellería de Industria; Propietarios de las explotaciones; Población en general.
- j. Entidad gestora: Consellerías de Medio Ambiente del Govern Balear y del Consell Insular.
- k. Vías de financiación: Propietarios de las canteras; Govern Balear; Consell Insular.
- l. Indicadores: Nº canteras recuperadas/año; Superficie regenerada.

Programa 3: Recuperación del sistema salinar de s' Estany Pudent.

- a. Tiene por objeto la recuperación del sistema salinar de la laguna litoral del Estany Pudent.
Inversión para estudios y realización de infraestructuras necesarias.
- b. Se trata de un proyecto extensivo, siempre de acuerdo con las líneas de actuación definidas por Plan de Ordenación de los Recursos Naturales del Parc Natural de ses Salines.
- c. Objetivos relacionados: Recuperar espacios degradados por actividades extractivas; Poner en valor el patrimonio cultural.
- d. Prioridad de la intervención: Inmediata.
Localización: Estany Pudent (Formentera).
- e. Presupuesto aproximado: Elaboración del proyecto: 48.000 €
- f. Ejecución: Año 1.
- g. Agentes implicados: Ministerio de Medio Ambiente; Ayuntamiento de Formentera; Consellerías de Medi Ambient del Govern de les Illes Balerars y del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- h. Entidad gestora: Direcció General de Biodiversitat del Govern Balear (Parc Natural de ses Salines).





i. Vías de financiación: Ayudas U.E. (Programa LIFE u otros), Consellerias de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears y del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Ministerio de Medio Ambiente, Ayuntamiento de Formentera.

Programa 4: Recuperación y eliminación de escombros y residuos en cauces torrenciales.

a. Pretende mejorar el estado de los cauces torrenciales del archipiélago en los que el vertido de escombros y residuos provoca degradaciones paisajísticas y alteraciones de la vegetación y fauna de los mismos, aumentando el riesgo de avenidas.

b. El programa contemplará: Estudio del estado de los cauces torrenciales; Localización de tramos implicados; Eliminación y retirada de escombros.

c. Objetivos relacionados: Recuperar espacios degradados, Proteger la zona de dominio público hidráulico, Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad.

d. Prioridad de la intervención: Muy urgente.

e. Localización: Torrentes de las islas de Eivissa y Formentera.

f. Presupuesto aproximado: Estudio del estado de los cauces torrenciales y localización de tramos implicados: 30.000 €; Eliminación y retirada de escombros: a determinar según el estudio.

g. Ejecución: Año 1.

h. Agentes implicados: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear (Dirección General de Recursos Hídricos y Dirección General de Biodiversidad).

i. Entidad gestora: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear (Dirección General de Recursos Hídricos).

j. Vías de financiación: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear (Dirección General de Recursos Hídricos y Dirección General de Biodiversidad).

Programa 5: Plan de soterramiento de los tendidos aéreos existentes en los espacios naturales protegidos

a. El programa pretende eliminar los impactos producidos por estas instalaciones en zonas catalogadas como espacios naturales protegidos por la Ley 4/89, o por la Ley 1/1991 de espacios naturales y régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

b. El desarrollo del programa requiere la realización de estudios y proyectos técnicos, la priorización de las actuaciones en los tendidos más impactantes y el establecimiento de convenios de colaboración empresa eléctrica - administración para compartir la financiación del proyecto y la actuación.

c. Objetivos relacionados: Protege y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad, Proteger las áreas de alto valor ecológico y paisajístico, Proteger y recuperar el paisaje, Eliminación de impactos visuales y paisajísticos en áreas de alto valor.

d. Prioridad de la intervención: Urgente.





- e. Localización: Suelo Rústico Protegido SRP-AANP, SRP-ANEI Y SRP-ARIP.
- f. Presupuesto aproximado: Estudio 30.000 €; Ejecución según estudio.
- g. Ejecución: Año 3.
- h. Agentes implicados: Consellerias de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears y del Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear; Parc Natural de ses Salines; Propietarios de terrenos afectados; Empresa eléctrica GESA; Población en general.
- i. Entidad gestora: Conselleria de Medi Ambient del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Vía de financiación: Cofinanciación administración-empresa eléctrica; Ayudas U.E.
- k. Indicadores: Metros de tendidos soterrados.

Programa 6: Eliminación de ruinas y estructuras inconclusas en suelo rústico, especialmente en zonas de alto valor ecológico y paisajístico, parques naturales, SRP-AANP y SRP-ANEI.

- a. Tiene por objeto la eliminación de elementos edificatorios inconclusos o en estado de ruina que dan lugar a imágenes de baja calidad y disminuyen la calidad paisajística de una zona.
- b. La gran cantidad de ruinas y su distribución a lo largo de todo el territorio hace necesaria la realización de un inventario de tales estructuras edificatorias, así como un análisis de la situación urbanística de las mismas.
- c. En una última fase se procedería a su derribo y retirada, previo el correspondiente expediente urbanístico y la redacción de proyectos puntuales de eliminación.
- d. Objetivos relacionados: Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad; Proteger las áreas de alto valor ecológico y paisajístico; Protege y recuperar el paisaje; Reducir las expectativas urbanísticas sobre el suelo rústico.
- e. Prioridad de la intervención: Urgente.
- f. Localización: Suelo Rústico Protegido con especial atención a los parques naturales y a las Áreas de Alto Nivel de Protección (AANP) y a las Áreas Naturales de Especial Interés (ANEI).
- g. Presupuesto aproximado: Inventario 24.000 €; Análisis urbanístico 48.000 €.
- h. Ejecución: Años 4 y 5.
- i. Agentes implicados: Municipios; Propietarios; Conselleries d'Urbanisme i de Medi Ambient del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera y Municipios.
- k. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Municipios; Propietarios.
- l. Indicadores: Número de expedientes; Superficie o volumen de ruinas eliminadas.





Programa 7: Ordenación de los Usos Recreativos en el Suelo Rústico y señalización de espacios protegidos.

a. El programa tiene como objetivo la organización, descongestión y ordenación de los espacios donde se desarrollan usos recreativos que crean degradaciones en ciertas zonas, algunas de ellas de gran valor natural.

b. Se trataría bien de trasladar a este tipo de usuarios hacia otros lugares fáciles de gestionar y dotados de equipamientos, servicios e incluso personal, o bien de mejorar la gestión y los equipamientos en aquellas zonas que así lo permitan.

c. En cualquier caso, el objetivo final es evitar la aparición dentro del territorio insular de focos incontrolados donde se practiquen actividades poco acordes con las características de la zona en los que se insertan, y que por tanto provocan graves alteraciones sobre la fauna, vegetación y otros elementos del medio físico, poniendo en determinadas ocasiones en grave riesgo la conservación de los valores de la zona.

d. Para llevar a termino el programa es necesario la redacción de un plan de ordenación de los usos recreativos que contenga al menos:

1 Inventario de zonas recreativas incontroladas en el suelo rústico.

2 Definición de zonas donde localizar dichas actividades en estos espacios.

3 Normas de uso de estos espacios para el control y cuidado de las áreas recreativas

e. Se redactará y ejecutará un proyecto piloto de implantación que contemple la creación, la mejora y el mantenimiento de los equipamientos y servicios de estas áreas, así como la promoción de proyectos de restauración y control.

f. Se señalarán estos espacios con señalización adaptada al entorno.

g. Objetivos relacionados: Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad; Proteger las áreas de alto valor ecológico y paisajístico; Proteger y recuperar el paisaje; Ordenar las áreas recreativas.

h. Prioridad de la intervención: Urgente.

i. Localización: El programa de actuación afectaría entre otras a las siguientes áreas: Sa Caleta (Parc Natural de ses Salines, municipio de Sant Josep de sa Talaia), platges de Comte (Municipio de Sant Josep de sa Talaia), ses Fontanelles (Municipio de Sant Antoni de Portmany), Zona Talamanca-Cap Martinet (Municipio de Eivissa), y Zona de sa penya Esbarrada. Es preciso que abarque en general a todo el ámbito insular (Suelo Rústico), ya que son muchas las áreas afectadas por usos recreativos incontrolados.

j. Presupuesto aproximado: Elaboración de un plan de ordenación de los usos recreativos 30.000 €; Redacción y ejecución de un proyecto piloto: 90.000 €; Instalación de Paneles: 90.000 €; Mantenimiento de Paneles: 30.000 €/año.

k. Ejecución: Años 4 al 10.

l. Agentes implicados: Conselleria de Medio Ambiente; Ministerio de Medio Ambiente (Demarcación de Costas); Agentes forestales; Población en general.

Entidad gestora: Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear; Conselleria de Medi Ambient del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.





m. Vías de financiación: Conselleria de Medio Ambiente del Govern Balear; Consell Insular; Ayuntamientos.

n. Indicadores: Nº de áreas reubicadas; Superficie recuperada.

Programa 8: Elaboración de un catálogo e inventario de árboles singulares de Eivissa y Formentera.

a. Realización de Inventario de árboles singulares de Eivissa y Formentera (fotografía, ficha descriptiva, croquis o plano y medidas de conservación) que completaría el existente en el ámbito de las Illes Balears.

b. Publicación del Inventario.

c. Objetivos relacionados: Proteger y recuperar los recursos naturales y la biodiversidad; Proteger y recuperar el paisaje.

d. Prioridad de la intervención: Urgente.

e. Localización: Todo el territorio de las Islas Pitiusas.

f. Presupuesto aproximado: Inventario 60.000 €, Publicación 30.000 €

g. Ejecución: Años 3 y 4.

h. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Caza, Protecció de especies y Educació Ambiental de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

i. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

j. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear.

Programa 9: Delimitación y gestión de los espacios marinos de alto valor ecológico

a. Los objetivos que persigue este programa son la protección y la delimitación de los fondos marinos cubiertos por praderas de *Posidonia oceanica* y que constituyen una de las bases del Patrimonio de la Humanidad declaradas por la UNESCO para las Pitiüses.

b. En la actualidad el IMEDEA está realizando la delimitación y diagnosis de las zonas de posidonia. Una vez terminado la materialización del programa requiere estudios y proyectos técnicos, ejecución de los mismos, así como su mantenimiento.

c. Para llevarlo a efecto se precisa: Planes de señalización de estos espacios; Gestión y control de los mismos, así como la delimitación de actividades permitidas sobre ellos, todo ello partiendo de la zonificación y el plan de usos por zonas derivados de los estudios realizados.

Objetivos relacionados: Mejora de la calidad ambiental, Conservación del Patrimonio de las Pitiüses, Generación de empleo.

d. Prioridad de la intervención: Urgente.

e. Localización: Las zonas de posidonia que determine el inventario.

f. Presupuesto aproximado: Señalización de espacios 30.000 €; Gestión y control: 120.000 €/año; Total 990.000 €

g. Ejecución: Años 2 al 10.





- h. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; CSIC-IMEDEA; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears; Órganos de gestión del Parque Natural de ses Salines de Eivissa y Formentera.
- i. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

Programa 10: Implantación de un Sistema de Información Territorial y Urbanístico.

- a. Diagnóstico previo de la situación que permita analizar las necesidades de la institución.
- b. Implementar un sistema en red con multiacceso.
- c. Vinculación de la información que generen a un ámbito territorial concreto, de tal forma que la información quede disponible en red.
- d. Objetivos relacionados: Promover la utilización sostenible del territorio; Proteger la calidad del entorno; Generación de empleo.
- e. Prioridad de la intervención: Inmediata.
- f. Localización: Estructura interna del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- g. Presupuesto aproximado: Diagnostico previo de la situación actual y análisis de necesidades de la institución 12.000€; Implantación de un Sistema de Información Territorial 60.000 €; Gestión del Sistema de Información Territorial 60.000 €/año; Total 612.000 €
- h. Ejecución: Años 1 al 10.
- i. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; ayuntamientos; población en general.
- j. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- k. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Govern de les Illes Balears.

Programa 11: Fomento de la rehabilitación y reconversión de la edificación

- a. Fomento de la rehabilitación y reconversión de viviendas a fin de optimizar el parque construido actual.
- b. Habilitación de línea presupuestaria que incentive tanto a los particulares como a las instituciones a la mejora de los edificios existentes en las Pitiüses bajo una serie de criterios de conservación del patrimonio edificado.
- c. Objetivos relacionados: Mejora de la calidad de vida, Conservación del patrimonio de las Pitiüses, Generación de empleo.
- d. Prioridad de la intervención: Urgente.
- e. Localización: Todas las Pitiüses.
- f. Presupuesto aproximado: Establecimiento anual de subvenciones para los proyectos de rehabilitación 1.200.000 €/año; Total 10.800.000 €
- g. Ejecución: Años 2 al 10.





- h. Agentes implicados: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Ayuntamientos de las Pitiüses; Población en general; Sector de la construcción.
- i. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Vías de financiación: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria d'Obres Publiques, Habitatge y Transports del Govern Balear; Ayuntamientos de las Pitiüses.

Programa 12: Plan especial de caminos públicos de Eivissa y Formentera

- a. Su necesidad deriva de la previsión de incorporación de recorridos paisajísticos y culturales que establece el artículo 22 de las Directrices de Ordenación Territorial.
- b. Supondría la realización de un inventario detallado que comprenda su situación jurídica y estado de conservación para determinar las necesidades de inversiones de mantenimiento y mejora de estos viales.
- c. Para su gestión se deberá hacer un convenio entre las distintas administraciones: autonómica, insular y municipal.
- d. Objetivos relacionados: Desarrollo equilibrado entre los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales de las Pitiüses; Mejora de la calidad ambiental; Mejora de la calidad de vida de sus habitantes; Generación de empleo.
- e. Prioridad de la intervención: Urgente.
- f. Localización: Todas las Pitiüses.
- g. Presupuesto aproximado: Realización de inventario 60.000 € Inversiones de mantenimiento y mejora de estos viales (a determinar tras conocerse el inventario).
- h. Ejecución: Año 2.
- i. Agentes implicados: Consellerias d'Agricultura; d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, y Medi Ambient del Govern Balear; Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Ayuntamientos de las Pitiüses; Población en general.
- j. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- k. Vías de financiación: Consellerias de Agricultura, Fomento y Medi Ambient del Govern Balear; Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Ayuntamientos de las Pitiüses; Ayudas UE.

Programa 13: Adecuación de instalaciones existentes para servicio de la segunda vía a Formentera en casos de emergencia.

- a. Adecuación de los embarcaderos existentes en es Pujols y en sa Canal para el atraque de los barcos que realizan el servicio de emergencias entre Eivissa y Formentera con temporales de levante o poniente.
- b. Dotación de estructuras marítimas y adecuación de los viales de acceso.
- c. Objetivos relacionados: Proporcionar un desarrollo equilibrado entre los diferentes ámbitos territoriales y sectoriales de las Pitiüses; Mejorar las infraestructuras de carácter supramunicipal; Mejorar la comunicación entre Eivissa y Formentera; Mejora de la calidad de vida de los habitantes.
- d. Prioridad de intervención: Inmediata.





- e. Localización: Localidad de es Pujols en el municipio de Formentera; Localidad de sa Canal en el municipio de Sant Josep.
- f. Presupuesto aproximado: Redacción del proyecto: 9.000 €. Ejecución de la actuación según presupuesto de proyecto.
- g. Ejecución: Año 1.
- h. Agentes implicados: Consorci Formentera Desenvolupament; Administración estatal, autonómica, insular y local; Población en general; Empresas de transporte.
- i. Entidad gestora: Govern Balear (Entidad Puertos de Baleares).
- j. Vías de financiación: Consorci Formentera Desenvolupament; Administración estatal, autonómica, insular y local.
- k. Indicadores: Días en que no se realiza la conexión entre Eivissa y Formentera.

Programa 14: Construcción del Conservatorio de Música y Danza de Eivissa y Formentera

- a. Construcción de un Conservatorio de Música y Danza con sede propia.
- b. Objetivos relacionados: Mejorar el acceso de la población a las enseñanzas de régimen especial.
- c. Prioridad de intervención: Urgente.
- d. Localización: Eivissa-Vila.
- e. Presupuesto aproximado: Construcción del Conservatorio de Música y Danza 1.500.000 €; Dotación del Conservatorio de Música y Danza 450.000 €.
- f. Ejecución: Años 1 y 2.
- g. Agentes implicados: Población en general; Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears; Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- h. Entidad gestora: Conservatorio de Música de Eivissa.
- i. Vía de financiación: Govern de les Illes Balears, Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

Programa 15: Construcción de instalaciones deportivas de ámbito supramunicipal

- a. Elaboración del Plan Director de Equipamientos deportivos.
- b. Firma de Convenios entre las diversas Administraciones para dotación de suelo.
- c. Construcción de equipamientos deportivos.
- d. Gestión de ayudas por Consell insular d'Eivissa i Formentera.
- e. Objetivos relacionados: Mejorar la dotación municipal de equipamientos deportivos, Mejorar la calidad de la oferta turística de las Pitiüses, Mejorar la calidad de vida de la población residencial y turística.
- f. Prioridad de intervención: Urgente.
- g. Localización: Islas de Eivissa y Formentera.
- h. Presupuesto aproximado: Elaboración del Plan Director 30.000 €; Construcción y mejora de instalaciones deportivas: 10.000.000 €; Mantenimiento y gestión de instalaciones deportivas 6.000.000 €.





i. Ejecución: Años 1 al 10.

j. Agentes implicados: Ayuntamientos, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears, Sectores económicos ligados al turismo, Población en general.

Entidad gestora: Creación del Patronato Insular de deportes de Eivissa y Formentera (Consortio).

Vías de financiación: Consell insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears, Ayuntamientos.

Indicadores: Ratio oferta equipamientos deportivos públicos/hab; Ratio oferta de equipamientos turísticos/turista; Ratio oferta equipamientos deportivos/número deportistas federados.

Programa 16: Creación de una línea de ayudas para la eliminación de barreras arquitectónicas

a. Creación de una línea de ayudas técnicas y económicas para la eliminación de las barreras arquitectónicas de los equipamientos públicos.

b. Objetivos relacionados: Potenciar el cumplimiento de la Ley 3/1993 para la mejora de la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas, Mejorar la calidad de vida de la población

c. Prioridad de intervención: Urgente

d. Localización: islas de Eivissa y Formentera

e. Presupuesto aproximado: Ayudas técnicas 60.000 €/año; Ayudas económicas 180.000 €/año. Total 2.160.000 €.

f. Ejecución: Años 2 al 10

g. Agentes implicados: Población en general, Población con movilidad reducida, Ayuntamientos, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears

h. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera

Vías de financiación: : Fondos UE, Consell Insular d'Eivissa i Formentera

Programa 17: Reordenación de los asentamientos industriales existentes

a. Elaboración de inventario de los asentamientos industriales existentes y análisis de sus características generales y específicas.

b. Fijación de criterios generales de intervención a efectos de adecuación a criterios generales del PTI.

c. Determinación de características específicas para la ordenación de los asentamientos inventariados, con fijación de determinaciones a tener en cuenta en los instrumentos de planeamiento general y señalamiento, en su caso, de los instrumentos de reconversión pertinentes.

d. Determinación de elementos y actuaciones singulares.

b. Objetivos relacionados: Ajuste a los criterios generales de integración paisajística definidos por el PTI. Mejora de la calidad paisajística.

c. Prioridad de intervención: Urgente.

d. Localización: islas de Eivissa y Formentera.

e. Presupuesto aproximado: 30.000 €





f. Ejecución: Años 1 al 3.

g. Agentes implicados: Ayuntamientos, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears.

h. Entidad gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

Vías de financiación: : Govern de les Illes Balears, Consell Insular d'Eivissa i Formentera.



ANEJO IV INVENTARIO DE CASAS PAYESAS EN LOS MUNICIPIOS DE SANT ANTONI Y SANT JOAN

1 Municipio de Sant Antoni de Portmany

- 1 Can Tomàs
- 2 Can Bassetes (Besora)
- 3 Can Roig Pi
- 4 Can Riera
- 5 Can Tonió de Dalt i Can Pere Tonió
- 6 Can Lluquinet
- 7 Ca n'Esperança
- 8 Can Pereta
- 9 Can Moreno
- 10 Can Pep de sa Cova
- 11 Casa 135
- 12 Can Toni Esquerrer
- 13 Can Pau de Dalt
- 14 Can Curt
- 15 Es Trull
- 16 Can Pep d'en Jaume
- 17 Can Sastre
- 18 Can Forn
- 19 Casa 143
- 20 Can Jordi des Pla
- 21 Can Gorra
- 22 Es Cocons
- 23 Can Nicolau
- 24 Casa 148
- 25 Can Vildo
- 26 Can Vedraner
- 27 Can Vicent des Cocons
- 28 Can Lluç Joanet-Can Mossonet de sa Torre
- 29 Can Lluç Prats
- 30 Can Gibertet-Can Riera Llobet
- 31 Can Besora de sa Capella
- 32 Can Cardonet
- 33 Can Mestre
- 34 Can Ferrer des Fumeral
- 35 Sa Torre
- 36 Ca na Batle
- 37 Es Fornàs de Dalt
- 38 Can Gaspar des Fornàs
- 39 Can Reial-Can Pep Mosson
- 40 Casa 167





41 Can Lleó
42 Casa 169

2 Municipio de Sant Joan de Labritja

1 Can Toni d'en Gat
2 Can Xomeu de sa Font
3 Can Morna
4 Can Miquel de sa Font
5 Can Vicent des Vildo
6 Can Francisco
7 Can Jaume d'en Serra
8 Ca na Ramona
9 Can Cotxo
10 Can Jaume Refila
11 Can Menut
12 Can Joan d'en Menut
13 Can Perot des Murterar
14 Can Rei des Murterar
15 Can Tirurit
16 Can Toni d'en Jai
17 Can Joan d'en Jai
18 Can Josep Jai de Dalt
19 Can Vicent Pujol
20 Can Toni d'en Rei
21 Can Xomeu Negre
22 Can Coves
23 Can Pere Taronges
24 Can Toni Joanet
25 Can Mariano Torres
26 Can Carreró
27 Can Pep d'en Macià
28 Can Portell
29 Can Joan d'en Mosson
30 Can Pere d'en Rei
31 Can Joan d'en Vildo de Dalt
32 Can Xomeu d'en Pou
33 Can Toni d'en Roig
34 Can Pere Mosson
35 Balàfia
36 Can Xomeu Besora
37 Can Pep d'en Planes
38 Can Vicent d'en Carabassó
39 Can Xiquet Serra
40 Can Trull



- 41 Can Pere de Safragell
- 42 Can Maians des Racó
- 43 Can Miquel d'en Cova des Pont
- 44 Can Mariano de sa Cova
- 45 Can Marià d'en Durban
- 46 Can Pep Marquet

