

Num. 5418

Acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera de dia 21 de març de 2005, d'aprovació definitiva del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera i publicació del mateix.

Es fa públic que el Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en sessió ordinària celebrada en data 21 de març de 2005, va adoptar, entre d'altres, el següent acord:

«1.- Aprovar definitivament el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, conformement amb el que estableix l'article 10.1.g) de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, en connexió amb els articles 1, apartat 1 de la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori, que incorpora els resultats dels tràmits d'informació pública i d'informe d'altres administracions, d'acord amb l'informe de la comissió de coordinació de política territorial, tot acceptant o rebutjant les al·legacions efectuades tal i com es desprèn de l'informe tècnic general emès, que obra a l'expedient, i del text definitiu del Pla Territorial.

2.- Facultar als Serveis Tècnics del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, per tal que procedixin a la correcció d'errors de caràcter material detectats en els documents integrants del Pla i encomanar als serveis de normalització lingüística del Consell la seva traducció a la llengua catalana abans de la seva publicació íntegra al Butlletí Oficial de les Illes Balears.

3.- Disposar la publicació íntegra del present acord i del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB), complimentada tant en llengua catalana com en llengua castellana.

4.- Disposar que sigui comunicada la resposta donada a les al·legacions presentades durant el tràmit d'informació pública, mitjançant la publicació al BOIB, junt amb el Pla, de l'informe tècnic general d'al·legacions que obra a l'expedient, als efectes d'allò previst d'acord amb l'article 86.3 en relació amb l'article 59 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment, per tal de garantir la deguda publicitat, atès que pel volum i la manca, en gran nombre de les al·legacions i suggeriments formulats, de les corresponents dades necessàries per dur a terme l'esmentada comunicació, resulta impossible que aquesta s'efectuï de forma individual.

5.- Comunicar el contingut del present acord d'aprovació definitiva del Pla Territorial Insular mitjançant edicte en els tres diaris de major circulació de les illes Pitiüses, així mateix, donar publicitat del present acord i del text complet del Pla a la següent adreça electrònica de la Web del Consell Insular d'Eivissa i Formentera: www.cief.es. »

De conformitat amb l'acord transcrit, es publiquen en annex la memòria i disposicions normatives del Pla Territorial insular integrades per les normes d'ordenació territorial, annexos i els plànols d'ordenació, així com l'informe de les al·legacions, als efectes d'allò previst d'acord amb l'article 86.3 en relació amb l'article 59 de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú, per tal de garantir la deguda publicitat. Tot fent constar que en data 17 de març de 2005, tal i com consta en l'acta de la sessió, ha estat rebut informe favorable per part de la Direcció general de costes de dia 10 de març de 2005.

Contra les disposicions precedents, que posen fi a la via administrativa, podreu interposar en el termini de dos mesos a partir de l'endemà d'aquesta publicació, recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears; tot això sense perjudici que pugueu utilitzar qualsevol altre recurs que estimeu procedent en jutge, de conformitat amb la Llei 29/1998, de 13 de juliol, que regula la jurisdicció contenciosa administrativa, i la Llei 4/1999, de 13 de gener, de modificació de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú.

Així mateix, s'indica que la interposició dels recursos pertinents no suspèn l'eficàcia de les disposicions impugnades, ni tampoc interromp els terminis que se'n puguin derivar, excepte que l'autoritat competent ho acordi expressament.

El President del Consell Insular
d'Eivissa i Formentera
Pere Palau Torres

Eivissa, 21 de març de 2005

Annex: Memòria i disposicions normatives del Pla Territorial insular d'Eivissa i Formentera aprovat definitivament integrades per les normes d'ordenació territorial, annexos i els plànols d'ordenació, així com l'informe de les al·legacions.

MEMÒRIA

Introducció

1 Contingut de la Memòria

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

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

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

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

- a. Els criteris aplicats i els objectius generals que el projecte es planteja.
- b. L'estructura de les determinacions d'ordenació per referència a la definició conceptual dels elements bàsics que l'article 6 de les Directrius d'ordenació territorial assenyalen: Àrees sostretes del desenvolupament urbà, Àrees de desenvolupament urbà i Sistema d'infraestructures i equipaments.
- c. L'ordenació definida per a les àrees sostretes del desenvolupament urbà, tot expressant els criteris aplicats per a la definició de les diferents categories de sòl rústic i per a la regulació detallada de les activitats en desenvolupament de l'assenyalat a la Matriu del sòl rústic; les condicions específiques aplicables a determinats usos i a les edificacions i instal·lacions; les regles relatives a la parcel·lació i l'agrupament d'edificacions; les condicions d'integració paisatgística i mediambiental i la regulació dels nuclis rurals.
- d. L'ordenació definida per a les àrees de desenvolupament urbà tot establint els criteris generals per a la incorporació a l'ordenació dels assentaments existents segons les seues característiques específiques; els criteris per a la delimitació del sòl urbà i per a l'assignació dels terrenys a les categories de consolidat o no consolidat per la urbanització; els criteris per a l'autorització d'activitats a sòl urbà i urbanitzable; els criteris per a l'ordenació d'ambdues classes de sòl i, finalment, les regles i els criteris d'aplicació al futur creixement.
- e. L'ordenació definida per als sistemes d'infraestructures i els equipaments de caràcter supramunicipal, relacionant els diferents sistemes regulats; establint les regles generals d'aplicació per a la seua implantació i les regles d'aplicació específiques per a cadascun d'ells.
- f. Els criteris específics adoptats per a l'ordenació de la zona des Amunts d'Eivissa.

g. Els principis que el PTI determina respecte dels criteris i els objectius que el planejament municipal ha de contemplar amb vista a la consecució d'un desenvolupament sostenible.

h. Les condicions bàsiques que el PTI estableix per a la integració a les condicions de l'ordenació de les determinacions per a la protecció del patrimoni historicoartístic, cultural i etnològic.

- i. Els principis i els criteris relatius a les Àrees de Reconversió Territorial.
- j. Els criteris d'aplicació obligatòria a la formulació dels Plans Directors Sectorials competència del Consell Insular i els quals segons el PTI han de ser tenguets en compte a la formulació de la resta de Plans Directors Sectorials.
- k. Les determinacions relatives a l'execució i la gestió del PTI.
- l. El contingut de les disposicions addicionals i transitòria.

4 Finalment, la Memòria ressenya el contingut dels 4 annexos del PTI: Annex I. Sòls urbans i urbanitzables afectats per determinacions específiques del PTI

Annex II. Instruccions tècniques

Annex III. Programes d'intervenció

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

2 Marc legal

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

2 La legislació estatal aplicable és la següent:

2.1 D'aplicació directa:

a. Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions modificada per la Llei 10/2003, de 20 de maig, de mesures urgents de liberalització en el sector immobiliari i transports.

b. Articles no derogats del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana.

2.2 D'aplicació supletòria:

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

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

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

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

c. Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial, modificada per diverses lleis posteriors.

d. Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, modificada per diverses lleis posteriors.

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

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

a. Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística.

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

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

d. Llei 8/1988, d'1 de juliol, sobre edificis i instal·lacions fora d'ordenació.

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

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

a. Les Directrius d'ordenació territorial

b. Els Plans Territorials Insulars

c. Els Plans Directors Sectorials

d. Els instruments de planejament general municipal

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

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

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

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

d. La fixació dels criteris pels quals s'han de regir els Plans Directors Sectorials.

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

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

4 Els Plans Directors Sectorials són instruments d'ordenació específica l'objecte de la qual és regular, en àmbits materials determinats, el planejament, la projecció, l'execució i la gestió dels sistemes generals d'infraestructures, equipaments i activitats d'explotació de recursos. El seu àmbit pot ser insular o suprainsular, havent-se d'ajustar les determinacions dels primers a l'assenyalat

al PTI i tenint els segons idèntic rang que el PTI, prevalent, en cas de conflicte, les determinacions de l'instrument més específic per raó de la matèria.

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

4 Determinacions específiques de la normativa aplicable respecte del PTI:

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

a. L'equilibri interterritorial.

b. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.

c. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.

d. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.

e. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial d'ambdues illes d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

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

a. Diagnòstic territorial de l'àrea, especialment pel que fa a ús dels recursos naturals, planejament urbanístic vigent i situació socioeconòmica.

b. Estudi de les possibilitats de desenvolupament socioeconòmic de les distintes àrees amb característiques homogènies amb determinació d'objectius.

c. Establiment de sostres màxims de creixement per a cada ús i distribució espacial.

d. Senyalització dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicoartístic amb indicació de les mesures que s'hagin d'adoptar.

e. Definició dels sòls d'ús agrícola o forestal d'especial interès.

f. Fixació dels criteris específics per a la redacció dels plans directors sectorials que correspongui aprovar als consells insulars.

g. Ubicació dels equipaments d'interès supramunicipal.

h. Ubicació i característiques de les grans infraestructures, amb especial atenció a les que s'hagin de crear o modificar per potenciar el desenvolupament socioeconòmic.

i. Indicació dels serveis que es puguin o s'hagin de crear per a la utilització comuna dels municipis.

j. Establiment de criteris per a l'ordenació de terrenys confrontants de diferents municipis.

k. Mesures de suport encaminades a incentivar actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius fixats a les Directrius d'ordenació territorial i al mateix pla.

l. Criteris bàsics relatius a l'ús sostenible dels recursos naturals.

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

a. Les àrees sostretes del desenvolupament urbà.

b. Les àrees de desenvolupament urbà.

c. El sistema d'infraestructures i equipaments.

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

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

b. Regular el sòl rústic i els seus usos i les activitats amb subjecció a la Matriu d'ordenació del sòl rústic i a la definició d'activitats que es conté a l'Annex 1 de les Directrius d'ordenació territorial.

c. Establir normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal conformement als criteris que es defineixen a l'article 21 de les Directrius d'ordenació territorial.

d. Definir recorreguts que connectin els elements que l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial contempla i establir els objectius, els criteris urbanístics i les característiques de l'oferta turística possible a sòl rústic.

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

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

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

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

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

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

5 Antecedents

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

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

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

- S'imposaven determinades condicions per a l'activitat edificatòria a sòl urbà i urbanitzable.
- Se suspenia tota activitat d'urbanització a determinats àmbits de sòl urbanitzable costaners.
- Se subjectava al règim dels SRP-ANEI, tot prohibint-se l'ús d'habitat-

ge unifamiliar, la zona que es delimita a sa Talaia de Sant Llorenç.

- Es prohibia l'obertura de noves pedreres i s'establien determinats requisits per a les xarxes aèries.
- Se suspenia l'eficàcia de determinats actes administratius a sòl rústic.
- S'establien, a les seues disposicions addicionals, condicions per a l'autorització de certs actes a sòl urbà i urbanitzable.

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

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

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

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

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

Resum de la fase d'informació i diagnòstic

6 Àmbit territorial

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

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

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

Té una extensió de 572,6 km² –cosa que suposa el 10,79 % de la superfície conjunta de les Illes Balears– i una longitud de costa de 210 km, en la qual s'alternen petits penya-segats amb cales d'arena blanca.

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

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

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

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

Té una extensió de 83,20 km² –cosa que suposa només l'1,64 % de la superfície total de les Balears– i una longitud de costa de 69 km conformada per platges i penya-segats entre els quals destaca el del far de la Mola amb 119 metres d'altura.

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

L'illa constitueix administrativament un únic municipi.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7 Demografia

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Amb l'objectiu de realitzar una estimació global de la població en els horitzons del 2006 i 2011, s'ha realitzat una projecció lineal i logística per a

l'any 2011 a partir de les dades de població de dret de les Pitiüses registrats entre 1960 i 1998.

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

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

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

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

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

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

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

- a. Descens progressiu del pes dels joves (d'edats entre els 0 i els 14 anys) que passarà de representar el 18,5 % de la població el 1996 al 15,7 % l'any 2011.
- b. Augment progressiu del pes de la població major de 65 anys que passarà de representar l'11,6 % de la població l'any 1996 al 14,3 % en l'any 2011, cosa que suposarà la necessitat d'incrementar els serveis i els equipaments destinats a l'atenció d'aquest grup.
- c. Moderat increment del pes de la població adulta fins al 2006 que, a partir d'aquest any, iniciarà una inflexió descendent, resultant significativa la progressiva maduresa d'aquest subgrup, ja que a partir de 2001 disminuirà el pes del subgrup de població entre 15 i 39 anys i augmentarà progressivament el pes del subgrup d'entre 40 i 64 anys, que, segons la hipòtesi assumida, superarà el primer l'any 2006, cosa que és un indicador bastant clar del procés d'envelliment de la població.

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

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

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

que viu habitualment a l'illa, mentre que en el mes de gener aquest increment se situa en el 3 %.

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

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

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

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

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

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

- a. Les àrees que han concentrat el creixement demogràfic corresponen a les parròquies d'Eivissa, les zones del pla de Vila i del pla de ses Salines (formades per les parròquies de Jesús, Puig d'en Valls, Sant Jordi de ses Salines i Sant Francesc de s'Estany), els marges de la badia de Portmany (Sant Antoni de Portmany i Sant Agustí des Vedrà) i la parròquia de Santa Eulària des Riu –totes elles a l'illa d'Eivissa– i a la parròquia de Sant Ferran de ses Roques a l'illa de Formentera.
- b. Les àrees de creixement moderat, que no han perdut població però que no s'han vist molt afectades per l'allau migratòria, pertanyen a les parròquies de Sant Josep de sa Talaia, es Cubells i Sant Carles de Peralta –a l'illa d'Eivissa– i les de Sant Francesc Xavier i el Pílar de la Mola a l'illa de Formentera.

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

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

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

8 El model territorial actual

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

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

9 El sistema d'assentaments urbans

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

a. L'existència d'un sol nucli important que polaritza la pràctica totalitat de les funcions urbanes.

b. L'existència de petits nuclis de població localitzats principalment en la costa i lligats al procés de desenvolupament urbanístic generat pel desenvolupament turístic de l'illa.

c. La importància del model d'assentament disseminat, lligat al model econòmic anterior a l'aparició del turisme, que presenta actualment un fort atractiu tant per a la població resident com per a la flotant i es troba lligat a l'adquisició de segones residències.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

10 El sistema viari

1 El sistema viari presenta fortes interrelacions amb el model de desenvolupament territorial i amb la formació social que el caracteritza jugant un triple

paper en l'àmbit territorial corresponent:

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

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

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

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

a. Xarxa primària, titularitat del Consell Insular i constituïda per les carreteres per on discorre el trànsit d'interès general de la Comunitat i en la qual es poden distingir dos nivells funcionals: la xarxa primària bàsica o de primer ordre, que canalitza el trànsit de passada entre assentaments i integra les vies de major capacitat i la xarxa primària complementària o de segon ordre, a la qual s'assigna la resta de la xarxa d'interès general, conformant al costat de l'anterior la interconnexió del conjunt insular.

b. Xarxa secundària o de tercer ordre, titularitat així mateix del Consell Insular, i constituïda per les carreteres que, sense tenir les característiques de la xarxa primària, compleixen funcions que superen l'àmbit municipal, distribuint el trànsit per tot l'àmbit insular.

c. Xarxa local i rural, de titularitat municipal, constituïda per aquelles carreteres la funció de les quals es limita a donar solució al transport viari, preferentment en l'àmbit del terme municipal.

2.1.1 A l'illa d'Eivissa:

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

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

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

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

2.1.2 A l'illa de Formentera:

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

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

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

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

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

2.4 Intensitat mitjana diària:

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

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

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

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

3.1 Illa d'Eivissa

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

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

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

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

Cinquè nivell: La resta de la xarxa viària.

3.2 Illa de Formentera

Segon nivell: La connexió la Savina-Sant Francesc.

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

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

Cinquè nivell: La resta de la xarxa viària.

11 Les àrees de síntesi

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

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

12 Les àrees funcionals

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

1.1 Illa d'Eivissa:

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

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

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

1.2 Illa de Formentera:

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

2 Àrea funcional d'Eivissa

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

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

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

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

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

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

2.7 Els principals problemes de l'àrea estan lligats a la gran transformació

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

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

3 Àrea funcional de Sant Antoni

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

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

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

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

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

4 Àrea funcional de Santa Eulària:

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

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

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

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

5 Àrea funcional de Sant Francesc Xavier:

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

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

13 L'anell litoral turístic

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a. El tram de costa de l'illa d'Eivissa comprès entre la Punta de sa Guaita i el cap situat al nord de Cap Martinet, amb excepció del segment de Cala Llonga que s'inclou en l'àrea funcional de Santa Eulària des Riu, de la qual el principal desenvolupament urbanístic d'aquest tram és el nucli de Roca Llisa amb 150 habitants, un dels que ha experimentat un major creixement a les Pitiüses.

b. El tram de costa de l'illa d'Eivissa entre Cala Jondal i es Cubells, que inclou els sòls urbans de Porroig i sa Caixota, així com part del SRP-ANEI de Cala Jondal.

c. El tram de costa de l'illa d'Eivissa des de la Punta de s'Àguila fins a Benirràs, totalment inclòs dins de l'Àrea d'Especial Protecció des Amunts, en el qual es localitzen els assentaments de na Xemenia, Illa Blanca i Benirràs.

d. El nucli de Portinatx, també dins de l'Àrea d'Especial Protecció des Amunts de l'illa d'Eivissa.

e. El tram de costa de l'illa d'Eivissa entre Allà Dins i es Figuerà, parcialment inclòs en l'Àrea d'Especial Protecció des Amunts i que inclou el nucli de sa Cala de Sant Vicent.

f. Els trams de costa aïllats a l'illa de Formentera corresponents als nuclis des Caló de Sant Agustí, Maryland o es Ca Mari, localitzats en els cordons dunars de les platges de Tramuntana i Migjorn i la concentració turística residencial de Cala Saona.

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

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

14 Les àrees interiors rurals

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

2 Les àrees interiors rurals inclouen:

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

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

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

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

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

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

15 Les àrees agràries

1 Estan constituïdes pels terrenys que, a causa de la qualitat dels sòls i la

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

2 A l'illa d'Eivissa, aquestes àrees ocupen una superfície aproximada de 150 km² i es localitzen bàsicament en la meitat nord de l'illa, a partir de la carretera C-731 Eivissa-Sant Antoni i estan representades per les planícies al·luvials de Santa Gertrudis, Sant Llorenç, Sant Carles, vall de Morna, Sant Antoni i Santa Eulària.

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

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

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

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

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

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

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

16 Les àrees d'alt valor ecològic

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

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

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

3.1 A l'illa d'Eivissa:

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

- g. El puig de na Mossona i Puig d'Atzaró
- h. Cala Comte-Cala Bassa

3.2 A l'illa de Formentera:

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

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

4.1 A l'illa d'Eivissa:

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

4.2 A l'illa de Formentera:

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

17 Síntesi

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

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

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

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

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

6 Els instruments de planejament general s'han formulat de manera orientada a cobrir les demandes del mercat, reforçant la dinàmica de fort desenvolupament urbanístic del litoral que ja es donava espontàniament, i contemplant escasses restriccions a l'ocupació residencial del sòl rústic, havent derivat les limitacions per a ambdós fenòmens fonamentalment de la legislació autonòmica en la matèria: Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

7 L'activitat turística es basa en la prestació de serveis que necessiten la generació d'energia del que es deriva la gran dependència del sector turístic d'una font d'energia cara, limitada i que genera impactes ambientals negatius.

Tant Eivissa com Formentera manquen de recursos propis per a la generació de l'energia, cosa que suposa una dependència total de l'exterior i la introducció d'un factor de debilitat al model econòmic actual.

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

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

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

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

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

- L'alt grau de creixement demogràfic que origina:
 - Desequilibris territorials i ecològics.
 - Falta d'arrelament per una banda important de la població.
 - L'encariment de l'habitatge en general, dificultant-hi l'accés a la població resident.

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

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

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

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

- Les deficiències a les infraestructures de proveïment d'aigua relacionades amb:
 - La sobreexplotació dels aqüífers i la seua consegüent salinització.
 - La gestió inadequada dels serveis d'aigua potable en alta.
 - L'existència de pèrdues a les xarxes de distribució d'aigua potable.
 - Un inadequat nivell de coneixement de la cultura tradicional de l'aigua.

- Pel que fa al proveïment energètic, la forta dependència de fonts d'e-

nergia importada.

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

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

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

10.11 Els problemes de contaminació:

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

10.12 Els relacionats amb el mitjà marí derivats de:

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

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

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

Proposta d'ordenació

18 Objectius generals

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

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

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

- El manteniment de l'equilibri paisatgístic per assegurar la conservació dels valors ambientals que constitueixen un dels més importants atractius turístics de les illes, garantint així el futur de la seua principal activitat econòmica.
- La revaloració dels espais naturals.
- La potenciació dels elements territorials propis, com les formes tradicionals d'assentament, els elements arquitectònics característics o la connexió de l'habitatge aïllat amb el seu entorn territorial.

d. L'ordenació del creixement urbanístic facilitant l'accés dels ciutadans al primer habitatge, situant-lo a les àrees urbanes ja existents o en espais confrontants i evitant la urbanització de més trams de costa verge i de les àrees afectades per riscos naturals o amb pendents pronunciades.

e. El manteniment estable del nombre de places turístiques, condicionant la creació de noves places a l'amortització d'altres obsoletes o que es tracti d'oferta d'alta qualitat.

f. La millora de les infraestructures turístiques de cara a l'augment de la qualitat global de l'oferta, amb especial vigilància del consum de sòl i altres recursos escassos.

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

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

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

a. Promoure una redistribució de la renda més equilibrada, incrementant la de la població rural.

b. Diversificar l'estructura econòmica de les Pitiüses, potenciant el sector agropecuari, desenvolupant i gestionant la pesca i potenciant el sector industrial.

c. Desestacionalitzar l'activitat turística, creant alternatives al turisme de sol i platja: turisme verd, turisme esportiu, ecoturisme, turisme rural, cultural, etc. i promoure, mitjançant la dotació d'infraestructures i equipaments adequats, un turisme de qualitat.

d. Fomentar les activitats innovadores o no tradicionals.

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

a. Permetre l'accés a l'habitatge als col·lectius més desfavorits.

b. Reduir els nivells de contaminació acústica i lumínica.

c. Fomentar el transport col·lectiu.

d. Millorar la dotació d'equipaments i serveis públics en quantitat i qualitat adequats, incloent-hi els educatius, assistencials, administratius, culturals i esportius.

e. Procurar la igualtat d'accessibilitat de la població als equipaments de caràcter públic.

f. Fomentar una distribució dotacional equitativa, atenent especialment a l'illa de Formentera i als municipis més desfavorits històricament.

g. Millorar l'atenció assistencial a les persones majors, amb discapacitat, etc.

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

a. Millorar les infraestructures de caràcter supramunicipal.

b. Millorar la connexió externa i interna entre els nuclis de primer i segon nivell.

c. Millorar la comunicació entre Eivissa i Formentera.

d. Millorar l'accés general dels usuaris a l'aeroport.

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

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

b. Promoure una millor distribució en l'espai dels usos i activitats productives, contenint el creixement urbà i reduint i ordenant les expectatives edificatòries del sòl rústic.

c. Millorar l'accessibilitat i la senyalització dels espais naturals, turístics i recreatius i aconseguir unes àrees recreatives ordenades i de qualitat.

d. Promoure l'estabilització i la restauració de talussos i controlar i limitar l'obertura de camins en vessants.

e. Protegir i recuperar la qualitat de l'entorn, els recursos naturals i la biodiversitat.

f. Protegir els sistemes dunars i recuperar els espais degradats.

g. Protegir la zona de domini públic hidràulic, les àrees d'alt valor ecològic i paisatgístic i les masses forestals.

h. Protegir i recuperar el patrimoni cultural, conservant i posant en valor els recursos culturals.

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

a. L'ordenació de les Àrees sotretes del desenvolupament urbà, determinant la definició d'àmplies zones in edificables, establint condicions d'integració paisatgística de l'edificació i controlant els processos de segregació sistemàtica.

b. La millora de les condicions paisatgístiques i per al desenvolupament de l'activitat agrària mitjançant la formulació de plans de millora territorial, elaboració del Pla Sectorial d'Agricultura i vinculació de l'ús residencial al man-

teniment dels usos o característiques agràries.

c. La protecció de les masses forestals mitjançant la seua delimitació i definició de condicions específiques per a la seua ordenació.

d. La definició de criteris per al creixement i ordenació dels teixits urbans buscant la seua reestructuració i la millora del medi urbà.

e. La reducció dels espais litorals afectes al desenvolupament urbà i la determinació de criteris homogenis per a l'ordenació dels preexistents.

f. La previsió d'actuacions encaminades a la reconversió de l'activitat turística i la reducció de la seua estacionalitat.

g. La definició de criteris i actuacions encaminades a resoldre els problemes del sistema viari i de transport.

h. L'establiment de mesures encaminades a la racionalització de les infraestructures de proveïment i sanejament i la protecció dels recursos naturals afectats.

i. La previsió d'actuacions encaminades a resoldre els dèficits en el sistema d'equipaments.

j. La definició de criteris encaminats a la reducció dels distints tipus de contaminació.

k. L'ordenació del litoral determinant la impossibilitat d'efectuar actuacions en la gairebé totalitat del seu desenvolupament i incorporant les mesures que deriven de la definició d'hàbitats d'interès comunitari.

l. L'exigència d'immediata adaptació dels planejaments municipals amb fixació de termini màxim de 2 anys per a l'aprovació provisional.

m. La possibilitat de creació d'òrgans supramunicipals per a la seua aplicació.

19 Criteris generals

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

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

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

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

a. El sistema d'assentaments urbans constituït pels nuclis de població i els nuclis tradicionals.

b. El sistema viari.

c. Les àrees de síntesis subdividides en les categories de: Àrees funcionals, anell litoral turístic amb assentament aïllat o compacte, àrees interiors rurals i agràries i àrees d'alt valor ecològic.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3.6 Establint limitacions per al creixement residencial en disseminat.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.1 Pel que fa a la normativa del pla:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.2 Pel que fa a la documentació gràfica del pla:

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

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

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

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

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

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

5.2.7 S'han corregit els errors detectats quant a:

a. El no grafiat dels àmbits reals d'Àrea de Desenvolupament Urbà definits pel planejament vigent.

b. La no-contemplació del SRP-ARIP definit per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears en l'enclavament d'Isla Blanca'.

c. L'ajustament de les delimitacions de les zones 1 i 2, sobre el model digital del terreny elaborat, als criteris que en la Norma 6 es determinen i que hauran de ser objecte de precisió per les adaptacions al PTI del planejament general.

d. La consideració amb caràcter transparent de la qualificació SRC-AT en contra del determinat per les Directrius d'ordenació territorial, havent-se retocat en determinats casos la seua delimitació, sense repercussió normativa alguna, atès l'assenyalat a l'apartat 21 de la Memòria.e. Altres errors detectats quant al no-ajustament del grafiat al que el PTI o la normativa aplicable determina.

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

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

6.1 Sistema d'assentaments urbans:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Sistema viari:

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

b. Millora general de la seguretat viària.

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

6.3 Àrees funcionals:

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

b. Delimitació i tractament adequat de les zones inundables.

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

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

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

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

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

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

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

6.4 Àrees del litoral amb assentaments turístics aïllats:

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

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

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

6.5 Àrees del litoral amb assentaments turístics compactes:

a. Manteniment del seu àmbit en el dels sòls classificats, una vegada concretades les determinacions pel que fa a les lleis 8/2003 i 10/2003, amb previsió de creixement únicament a l'efecte d'operacions d'intercanvi d'aprofitaments i reconversió de les contemplades en el Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística.

b. Foment de la millora del nivell de qualitat dels establiments i de l'oferta complementària.

c. Manteniment del paisatge circumdant i dels enclavaments de vegetació de qualitat interns a fi de millorar la qualitat del teixit urbà.

d. Foment de les actuacions d'esponjament i de les de reconversió d'oferta d'al·lotjament turístic obsoleta en residencial turística d'alta qualitat.

e. Instrumentació de mesures encaminades a la dissuasió de la residència permanent a fi d'optimitzar els sistemes dotacionals i d'equipament dels nuclis principals.

6.6 Àrees interiors rurals i àrees agràries:

a. Manteniment de les característiques del paisatge tradicional, facultant l'ús residencial restringit i condicionat al manteniment de les característiques tradicionals de les edificacions, a la minimització del seu impacte i a la conservació dels valors naturals dels terrenys i, si escau, del caràcter agrícola de les terres.

b. Instrumentació de mesures que ajudin a obtenir rendibilitat de les explotacions, fomentant la productivitat i la competitivitat de les explotacions agràries i prioritzant l'aportació de les administracions per al manteniment de les característiques definitòries del paisatge agrícola.

6.7 Àrees d'alt valor ecològic i paisatgístic:

a. Manteniment en allò que és bàsic de les seues característiques essencials regulant les possibles actuacions amb caràcter proporcional a la seua valoració relativa, a fi de facultar la seua posada en valor amb les mínimes transformacions possibles.

b. Gestió correcta de les activitats humanes, incloent la residencial, i dels recursos naturals i paisatgístics.

c. Manteniment actiu de l'explotació i els usos tradicionals a les zones de baixa pressió antròpica i introducció d'activitats per a la seua conservació i millora, mitjançant les construccions i instal·lacions necessàries.

d. A les zones d'alta pressió antròpica, reducció d'aquesta pressió amb control, si escau, de la freqüentació.

20 Determinacions del Pla Territorial:

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

a. Les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, objecte de desenvolupament mitjançant PTI, i que es concreten en el conjunt del territori de les illes d'Eivissa i Formentera.

b. Les àrees sotretes al desenvolupament urbà, constituïdes pels terrenys de la funció dels quals deriva la necessitat de protecció dels elements d'identitat que els caracteritzen i la seua preservació dels processos de desenvolupament urbanístic i la impossibilitat de formació de nuclis de població.

c. Les àrees de desenvolupament urbà, constituïdes pels sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguin, sense perjudici del que disposi el PTI.

d. El sistema d'infraestructures i equipaments, que relaciona i integra la resta d'elements bàsics del territori complint diferents funcions al servei del conjunt de la població, promovent el desenvolupament de tots els àmbits i eliminant o disminuint els desequilibris interterritorials.

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

21 Ordenació de les àrees sotretes del desenvolupament urbà.

1 Per a l'ordenació de les àrees sotretes del desenvolupament urbà, constituïdes pels terrenys a què l'article 8 de les Directrius d'ordenació territorial es

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

1.1 Sòl Rústic Protegit:

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

1.2 Sòl Rústic Comú:

- a. Sòl Rústic Forestal SRC-F
- b. Àrees de Transició SRC-AT

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

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

a. A efecte de la definició de savinars, i a l'espera de la seua concreta i definitiva delimitació per la Conselleria de Medi Ambient, la seua definició continguda en l'Inventari Forestal Nacional, atès que en el mapa de vegetació i usos del sòl del diagnòstic del PTI, els terrenys així exclusivament definits no semblen ajustar-se –per la seua escassa magnitud– al concepte que del contingut de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears es deriva com tampoc ho seria –aquesta vegada per excés– conceptuar com a tals tots aquells que, sota la denominació genèrica de pineda-savinar, l'Avanç del PTI assenyalava com a tals.

b. Pel que fa a la definició dels cims, s'han delimitat com a tals els que resulten més significatius de l'orografia de l'illa d'Eivissa, entenent que són a aquests als que es refereix l'article 11 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i que els fins que el seu article 16.1 persegueix, ja són suficientment garantits per la normativa que, respecte de la integració paisatgística de les edificacions, i concretament en la seua Norma 18, estableix el PTI i sense perjudici de la directa aplicació de l'esmentat l'article 11 de la Llei 1/1991.

c. A efecte de la definició dels sistemes dunars, la delimitació que d'ells es conté en el Mapa d'usos del sòl elaborat en la fase de diagnòstic del PTI.

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

a. La parcel·la mínima i la resta de condicions aplicables per a l'autorització de nous habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic.

b. Que, pel que fa als usos distints del d'habitatge unifamiliar aïllat, s'ajustarà al règim establert en aquesta Disposició addicional 17 i en la normativa que la desenvolupa.

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

a. El SRP-APT de carreteres sobre la base de la classificació de la xarxa viària que, en desenvolupament del que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, defineix el corresponent Pla Director Sectorial.

b. El SRP-APT de costa a partir de la delimitació de la ribera del mar, tal com la defineix la Direcció General de Costes, recollint-se, per a la definició de les zones excloses, les delimitacions ja aprovades en aplicació de l'assenyalat en la Disposició transitòria 12 de les Directrius d'ordenació territorial: sectors 4.23 i 4.24 de les NS de Sant Josep, a l'illa d'Eivissa, i sector 6.1 de les NS de Formentera, i havent-se delimitat les restants aplicant l'assenyalat en l'article 19.2 i 3 de les Directrius d'ordenació territorial.

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

a. Recull les definides com d'erosió i despreniments en l'Avanç del PTI, efectuada conformement a la metodologia i els criteris definits en la fase de diagnòstic.

b. Recull les d'incendis i inundació definides en el Pla Especial d'Emergències en front el Risc d'Incendis Forestals a les Illes Balears i en el Pla Especial en front el Risc d'Inundacions a les Illes Balears, assenyalant específicament les zones amb el risc d'inundació que afecten a sòls inclosos en Àrees de Desenvolupament Urbà.

c. Recull les de contaminació d'aqüífers definida per la Direcció general de Recursos Hídrics.

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

a. Que el model territorial exigeix la seva preservació dels processos de desenvolupament per tal de conservar les característiques del paisatge i dels elements d'identitat que els caracteritzen, establint-se a aquest efecte mesures encaminades a evitar la seva successiva fragmentació que permetin compatibilitzar l'anterior amb la possibilitat d'implantació de les formes tradicionals d'assentament.

b. Que la qualificació d'AIA ha de ser bàsicament condició prevalent de cara al foment del manteniment de l'activitat agrària i que no s'ha de coartar la possibilitat de manteniment o introducció de dita activitat en SRC-SRG, qualssevol siguin les seves característiques.

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

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

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

8.1 La definició detallada d'activitats és la següent:

1 Sector primari

1.1 Activitats extensives:

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

1.2 Activitats intenses:

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

1.3 Activitats complementàries

- a. Granges cinegètiques
- b. Altres

2 Sector secundari

2.1 Indústria de transformació agrària

2.2 Indústria en general

3 Equipaments

3.1 Equipaments sense construcció

- a. Esbarjo concentrat
- b. Activitats nàutiques
- c. Unes altres

3.2 Resta d'equipaments

- a. Camps de golf
- b. Càmping
- c. Circuits esportius

- d. Parc zoològic
- e. Cementeris
- f. Altres

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

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

- 1 Activitats acceptades sense més limitacions que les derivades de la seua normativa específica.
- 2 Activitats condicionades per limitacions de dos tipus:
 - 2a. Definides directament en el PTI.
 - 2b. Definides en cada cas en relació amb el seu impacte territorial.
- 2-3 Activitats prohibides excepte les excepcions que es determinen directament en el PTI.
- 3 Activitats prohibides.

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

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

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

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

a. Per als terrenys qualificats com a SRP-ANEI: 50.000 m² a l'illa d'Eivissa i 35.000 m² a l'illa de Formentera, reduint-se aquestes superfícies en un 25 % en els supòsits i les condicions contemplats en l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

b. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRP-ARIP, reduint-se aquesta superfície en un 25 % en els supòsits i les condicions contemplats en l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

c. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-F, reduint-se aquesta superfície en un 25 % en idèntics supòsits i condicions que els assenyalats en els dos apartats anteriors, seguint el criteri de fomentar l'arrelament que informa l'esmentat article 14 bis.

d. 15.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG a l'illa d'Eivissa i 14.000 m² a l'illa de Formentera.

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

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

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

10.3 Finalment, el PTI estableix els paràmetres mínims de reculada i aprofitament aplicables a les edificacions destinades a tal ús, establint aquests últims sobre la base de la definició, per a la parcel·la mínima establerta en cada categoria de sòl, d'una grandària mitjana d'habitatge de 420 m² construïts i 600 m² ocupats per edificació, inclosos annexos i resta d'elements constructius, que s'estima s'acomoden, amb caràcter general, a les actuacions que es plantegen en el sòl rústic d'ambdues illes, i dels que en resulten uns índexs unitaris inferiors als que la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears fixa, i resulta precís per tant disposar de més superfície de parcel·la per l'edificació d'habitatges de majors dimensions, dins dels límits màxims de volum que l'esmentada llei 6/1997 estableix.

Aquests paràmetres són:

- a. Separació de límits de parcel·la: 10 metres mínim.
- b. Superfície construïble màxima: En SRP-ANEI: 0.0084 m²/m² a l'illa d'Eivissa i 0.012 m²/m² a l'illa de Formentera; en SRP-ARIP i SRC-F: 0.0168 m²/m²; en la resta de categories de sòl rústic: 0.028 m²/m² a l'illa d'Eivissa i 0.03 m²/m² a l'illa de Formentera.
- c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la: En SRP-ANEI: 1.2 % a l'illa d'Eivissa i 1.71 % a l'illa de Formentera; en SRP-ARIP i SRC-F: 2.4 %; en la resta de categories de sòl rústic: 4 % a l'illa d'Eivissa i 4.29 % a l'illa de Formentera.

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

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

a. La documentació exigible relativa a serveis oferts, gestió prevista dels recursos naturals, energia i residus generats, mesures per a la conservació de l'espai rural i característiques actuals i projectades de les edificacions en què es pretengui situar l'activitat.

b. L'antiguitat de les edificacions i la superfície mínima de parcel·la exigible per a la qual es proposen a l'illa d'Eivissa 50.000 m² per a hotel rural i 25.000 m² per a agroturisme i a l'illa de Formentera, en adaptar a la seva realitat parcel·laria i escala territorial una normativa autonòmica establerta en funció d'altres magnituds territorials, 30.000 m² per a hotel rural i 20.000 m² per a agroturisme.

c. La permissió i la regulació de les ampliacions de les edificacions, definint-se una superfície màxima construïda del 2 % de la de la parcel·la, amb un màxim de 1.500 m² construïts, adaptant a les característiques de les edificacions existents en ambdues illes i per tal de fer viables les citades activitats, una normativa basada en tipologies edificatòries molt distintes –cases de possessió, llocs, etc.

d. La capacitat màxima autoritzable: 50 places per a l'hotel rural i 24 places per a l'agroturisme.

e. Les condicions per a l'adequació, quan l'explotació agrícola resulti obligatòria, de les dependències annexes no hi siguin necessàries.

f. Les condicions per a la conservació dels elements patrimonials existents.

g. Les condicions de les actuacions arquitectòniques en l'edifici principal i en els annexos.

h. Les condicions per a la conservació del paisatge agrícola i forestal tradicional.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

b. Les característiques generals de les actuacions d'ampliació definides amb vista al manteniment de les característiques tipològiques originals.

c. Les regles i els paràmetres d'aplicació mentre no resultin definits pel planejament general, establerts amb vista a compatibilitzar les possibilitats d'adequació de l'edificació amb el manteniment d'una certa proporció en relació amb la superfície de la parcel·la.

d. Les regles específiques per a ampliació dels habitatges que resultin catalogades dins de les zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, remetent la seua ordenació al que el catàleg determini a la vista de l'anàlisi detallada de característiques que efectui.

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

a. Implantació de l'edificació.

b. Edificabilitat, percentatge d'ocupació i resta de paràmetres aplicables.

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

a. Definint unes regles que, amb la finalitat d'evitar els nuclis conformats per la proliferació d'edificacions assentades en la parcel·la mínima definida per a la categoria de la qual es tracti, 'estiren' progressivament el territori, exigint cada cop una parcel·la mínima superior per a les successives operacions, de manera semblant a l'establert en determinades legislacions autonòmiques.

b. Estableix, seguint el criteri de fomentar l'arrelament que informa allò disposat a l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, un règim específic per a les segregacions practicades en virtut d'herència o donació de pares a fills.

12 El PTI determina així mateix:

a. Un procediment per a l'agrupació de les edificacions destinades a ús d'habitatge unifamiliar encaminat a minimitzar l'impacte de la seua implantació que, mentre no es produeixin les modificacions legals oportunes, només resultarà d'aplicació en els terrenys afectats per l'assenyalat en l'article 16 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i en les condicions que en aquest article s'estableixen.

b. Les regles generals d'aplicació a les parcel·les ja segregades, diferenciant segons la data de segregació, així com les que resulten d'aplicació a les parcel·les afectades per l'assenyalat en l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Per a les diverses unitats paisatgístiques s'han establert unes limitacions bàsicament relacionades amb la regulació d'altures, la fixació de les quals obeeix a l'intent de fer compatible el criteri generalitzat que la disposició de les edificacions en una única planta minimitza considerablement el seu impacte visual i territorial, -per la qual cosa s'ha imposat tal limitació a les categories de sòl rústic corresponents als terrenys amb major valor ambiental-amb el fet que la disposició d'edificacions en dues plantes resulta tradicional a les determinades zones, assenyalant-se a aquest efecte que es permetran les dues plantes d'altura en la resta de zones sempre que les edificacions s'ajustin a la tipologia tradicional de la zona, aspecte aquest últim que haurà de ser objecte d'examen per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic.

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

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

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

AANP derivades de l'existència de savinar i de SRC-F.

22 Ordenació de les àrees de desenvolupament urbà.

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

a. Mantenir la classificació com a sòl rústic, amb la qualificació que segons les seues característiques correspongui, per a aquells assentaments existents el desenvolupament dels quals o la dotació de condicions mínimes d'urbanització dels quals no s'estimi convenient possibilitar.

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

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

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

2.1 Constituïran les àrees de desenvolupament urbà:

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

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

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

2.2 Constituïran així mateix les àrees de desenvolupament urbà:

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

b. Els terrenys inclosos en l'àmbit del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera que el Pla Rector d'Usos i Gestió, d'acord amb els criteris i les condicions que l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 11.03.2005 estableix, delimiti com a sòl urbà en aplicació de l'assenyalat en la Disposició transitòria 1 de la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera i en l'article 55 del Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals.

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

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

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

3.1.1 Com a conseqüència de:

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

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

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

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

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

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

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

b. Els terrenys estiguin dotats dels serveis bàsics, els quals hauran de tenir característiques adequades a les de l'edificació a la qual han de servir, precisions ambdues que, així mateix, només pot definir l'ordenació detallada dels terrenys.

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

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

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

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

a. La comprovació de l'efectiu compliment de la totalitat d'obligacions derivades del planejament, tant d'execució material com d'equidistribució de beneficis i càrregues, correspon plenament a l'administració municipal.

b. La dita comprovació tindrà reflex en les classificacions de sòl que les adaptacions al PTI determinin i excediria, en qualsevol cas, de les facultats i possibilitats del PTI, sense que tal comprovació tengués, com abans s'ha assenyalat, cap repercussió normativa.

3.2.2 La relació de tals terrenys és la següent:

a. Terme municipal d'Eivissa

Polígon 28 del SUP-RT. Pla Parcial aprovat

Polígons 7 i 8 del SUP-RT. Pla Parcial aprovat

Polígon 10 del SUP-RT. Pla Parcial aprovat

Sector 1 del SUP. Pla Parcial aprovat

Sector 4 del SUP. Pla Parcial aprovat

Sector 5 del SUP. Pla Parcial aprovat

Sector 12. Pla Parcial amb aprovació inicial

Polígon 16/Z3 Pla Parcial aprovat

Polígon 32. Pla Parcial aprovat

Sector 2 Industrial

Sector 3 Industrial

La totalitat del sòl no urbanitzable.

b. Terme municipal de Sant Josep

Sector 1.1 Cas Damians. Pla Parcial aprovat

Sector 1.4 Can Burgos. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector 1.6 Can Nebot. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector 1.11 Can Burgos/Bellotera. Pla Parcial amb aprovació inicial

Sector 1.14 Can Raspais. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector 1.18 Can Bonafè. Pla Parcial amb aprovació inicial

Sector 1.23 Platja d'en Bossa. Parcialment en aplicació lleis 8 i 10/2003. Pla Parcial aprovat

Sector 2.2 sa Sal Rossa. Parcialment en aplicació lleis 8 i 10/2003. Pla

Parcial aprovat

Sector 1.24 Can Torrent. Pla Parcial amb aprovació inicial
Sector 4.5 Cala Vedella. Parcialment per APT costa. Pla Parcial amb aprovació inicial

Sector 4.13 Cala Molí. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector 4.14 sa Plana de Mar. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector 4.16 es Rasos. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats.
Sectors 4.17 i 4.18. Sense Pla Parcial aprovat. Aplicació lleis 8 i 10/2003
Sector 4.20 Portmany. Pla Parcial aprovat
Sector 4.21 'Montecarlos'. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector 4.22 Punta Grossa. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector 4.23-4.24 Cala Corral. Parcialment per APT de costa. Pla Parcial aprovat

Sector 4.33 Roques Dolentes. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector 5.4 Punta Pedrera. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector 5.5 Port des Torrent. Pla Parcial aprovat. Sense Projecte d'Urbanització Aplicació lleis 8 i 10/2003

Sector 5.6 Port des Torrent 2. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats

Sector 5.7 Sense Pla Parcial aprovat. Aplicació lleis 8 i 10/2003
Sector 6.2 Industrial

c. Terme municipal de Sant Antoni

Sector 10 sa Talaia del SUP. No residencial
Sector 14 ses Variades. Aplicació lleis 8 i 10/2003
Sector 22 Res. ses Païsses del SUP. Pla Parcial aprovat
Sector 23 Ind. ses Païsses. No residencial
Sector 32 Ind. Montecristo. No residencial. Pla Parcial aprovat
Sector 6 es Pujol del SUNP. Sense Pla Parcial aprovat
Sector 8 Can Coix Nord del SUNP. No residencial
Sector 9 Can Coix Sud del SUNP. No residencial
Sector 15 Vorera Nord del SUNP. Sense Pla Parcial
Sector 29 Res. San Rafael. Sense Pla Parcial
Sector 30 Rec. San Rafael. No residencial

d. Terme de Sant Joan

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

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

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

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

e. Terme de Santa Eulària

Sector s'Olivera. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector Cas Capità. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector s'Argamassa. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector Cala Llenya. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector es Figuerà. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector es Pouet Talamanca. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector Cap Martinet. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector Can Bassó. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector Puig d'en Celleres. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector Roca Llisa. Pla Parcial i Projecte d'Urbanització aprovats
Sector Ca na Palava. Industrial

f. Terme de Formentera

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

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

a. Sector 14 del SUP del PGOU de Sant Antoni (8 ha aproximadament).
b. Sectors 1.23 (parcialment 10 ha aproximadament), 2.2 (parcialment 12 ha aproximadament), 4.17 (9.6 ha aproximadament), 4.18 (4.5 ha aproximadament), 5.5 (8 ha aproximadament) i 5.7 (18.3 ha aproximadament).

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

dotar de coherència els teixits.

4.2 Específicament:

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

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

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

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

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

5.1 Respecte d'ells, s'ha efectuat una revisió en profunditat de la situació administrativa de tots ells, aplicant, a l'efecte de concreció de l'assenyalat en la Disposició addicional 12.4 de les Directrius d'ordenació territorial respecte de la desclassificació per ni inici de tramitació, els següents criteris:

a. S'ha considerat iniciada la tramitació del planejament parcial si aquest ha tengut aprovació inicial.

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

5.2 Aquests terrenys es concreten en els següents sectors:

a. Terme municipal d'Eivissa:

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

b. Terme municipal de Sant Josep:

Sector 1.9 Can Pep Mariano. No tramitació
Sector 1.15 Can Pere Antoni. No tramitació
Sector 1.16 Sant Jordi. No tramitació
Sector 1.17 s'Hort Palerm. No tramitació
Sector 1.21 Platja d'en Bossa. No tramitació en haver estat denegat per la CIU (19.12.95)

Sector 1.23 Platja d'en Bossa. Parcialment en aplicació lleis 8/2003 i 10/2003

Sector 2.2 Platja d'en Bossa. Parcialment en aplicació lleis 8/2003 i 10/2003

Sectors 2.1 i 2.3 sa Sal Rossa. APT costa
Sectors 3.1 i 3.2 es Codolar. APT costa
Sector 3.3 Coll Jondal. No tramitació/Aïllat
Sector 3.5 Cala Jondal. No Projecte d'Urbanització. Aïllat
Sector 3.7 Torrent Fondo. No tramitació
Sector 3.8 Cap Negret. APT costa
Sector 3.9.1 Cala Cubells. Aïllat
Sector 4.1 Cala d'Hort. No tramitació
Sector 4.3 Cala Carbó 1. No tramitació/APT costa
Sector 4.4 Cala Carbó 2. No tramitació
Sector 4.5 Cala Vedella. Parcialment en la seua gairebé totalitat per APT costa

Sector 4.6 Punta Llosa. No tramitació en haver estat denegat per la CIU (22.04.96)

Sectors 4.7 i 4.8 Caló d'en Reial. No tramitació/APT costa

Sector 4.10 Canal des Forn. Aïllat

Sector 4.11 'El Paraíso'. No tramitació a en haver estat denegat per la CIU (18.12.98)

Sector 4.19 s'Olivar. No tramitació

Sector 4.23-4.24 Cala Corral. Parcialment per APT costa

Sector 4.25 Cala Llentia. APT costa

Sector 4.27. Aïllat

Sector 4.28 Roques Males 1. No tramitació

Sector 4.35 Cala Bassa O. No tramitació

Sector 4.36 Cala Bassa. Aïllat

Sector 6.1 Can Rafaleta. No tramitació en haver estat denegat per la CIU (24.01.2001)

c. Terme municipal de Sant Antoni:

Sector 1 del SUP. Cala Salada. No tramitació/APT costa

Sector 2 del SUP. Punta Galera. APT costa

Sector 4 del SUP. Cap Negret. No tramitació/APT costa

Sector 7 del SUP. Cala Gració. No tramitació/APT costa

Sector 11 del SUP. Cap Blanc. APT costa

Sector 12 del SUP. sa Talaia. No tramitació

Sector 13 del SUP. sa Capella. No tramitació

Sector 16 del SUP. Vorera Sud. No tramitació

Sector 17 del SUP. Ca n'Obrador. No tramitació

Sector 18 del SUP. Can Nicolau. No tramitació

Sector 19 del SUP. sa Serra. No tramitació

Sector 28 del SUP. Sant Rafel. No tramitació

Sector 20 del SUNP. Benimussa. Nucli aïllat

Sector 24 del SUNP. Can Tomàs. Nucli aïllat

Sector 25 del SUNP. es Pujollet. Nucli aïllat

Sector 26 del SUNP. s'Olivera. Nucli aïllat

Sector 31 del SUNP. 'Montecristo'. Nucli aïllat

d. Terme municipal de Sant Joan

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

e. Terme municipal de Santa Eulària

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

f. Terme municipal de Formentera

Sector 6.1 es Pujols. En una petita part per APT

Sector 6.2 es Pujols. No tramitació

Sector 6.3 Ca Mari. APT/No tramitació

5.3 Els terrenys a què aquest apartat es refereix:

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

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

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

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

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

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

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

6.2 Tals terrenys es concreten en la totalitat de l'àmbit dels sectors de Sòl d'en Serrà i Cales del Sud en el terme municipal de Santa Eulària i parcialment

en l'àmbit del sector d'Allà Dins en el terme municipal de Sant Joan, en concórrer-hi les següents circumstàncies:

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

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

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

7 El PTI ordena les àrees de desenvolupament urbà definint:

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

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

a. No podrà considerar-se que constitueixen infraestructures de serveis els sistemes generals de connexió entre xarxes locals o amb els centres de servei generals de la infraestructura de què es tracti.

b. Quan l'accés rodat estigui constituït pel sistema general viari de connexió entre nuclis, només podran delimitar-se com a sòl urbà àmbits el perímetre dels quals resulti contigu en més d'1/3 de la seua longitud amb sòl urbà ja classificat en virtut de criteri o condició distinta.

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

a. Les regles per a la delimitació dels àmbits per a còmput d'aquesta consolidació.

b. Que el grau de consolidació serà calculat computant com a consolidada la superfície dels terrenys ocupats per edificació que s'ajusti a l'ordenació proposada.

c. Que en l'ordenació de l'àmbit global, es mantendran les característiques de l'àrea de referència.

7.1.3 Que, en qualsevol dels dos casos:

a. Els terrenys hauran de formar part i estar integrats en la malla urbana.

b. Els sistemes generals seran límits que, amb caràcter general, la delimitació no podrà sobrepassar.

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

7.2.1 Es consideraran amb urbanització consolidada els terrenys:

a. Que comptin amb les infraestructures d'accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar servei adequat i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

b. Que no resulti precís efectuar operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues.

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

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

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

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

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

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

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

aprovat:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. L'establiment dels usos i activitats incompatibles.

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

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

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

a. El municipi de Sant Joan de Labritja és l'únic que incorreria clarament en un supòsit de necessitat de dinamització econòmica i correcció de desequilibri territorial dels contemplats en l'article 34 de les Directrius d'ordenació territorial, però l'aplicació del percentatge major del 10 % de sòl urbanitzable que l'article 5.3 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears faculta, resultaria contradictori amb els criteris generals de manteniment i conservació definits per a l'ordenació de la zona des Amunts.

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

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

9 El PTI estableix, doncs, un percentatge homogeni de limitació del creixement, el 10 % de la superfície conjunta del sòl classificat com a urbà o urbanitzable o apte per a la urbanització amb Pla Parcial aprovat definitivament a

l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial i que no hagi resultat desclassificat per elles, assenyalant a més que:

a. A l'efecte del còmput del creixement computaran les superfícies de la totalitat de sòls urbanitzables que les adaptacions al PTI mantinguin o classifiquin i que no comptin amb Pla Parcial definitivament aprovat a l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial.

b. A l'efecte d'aquest còmput no computaran les superfícies destinades a grans equipaments que formin part dels sectors, entenent-se per tals les que suposin el 50 % o més de la seua superfície bruta, mentre mantinguin aquesta qualificació.

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

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

10.1 Que aquests creixements hauran de situar-se:

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

b. Preferentment, buscant la compleció de les zones intersticials entre teixits existents enfront de la seua ampliació cap a l'exterior

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

c. Sense que la totalitat d'espais intermedis situats entre aquesta àrea o àrees i el nou sector i de la magnitud superficial suficient per assegurar la continuïtat dels teixits, estiguin classificats com a sòl rústic.

d. Procurant situar-se, si escau, a un sol costat de la xarxa viària bàsica.

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

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

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

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

c. La protecció de les visuals.

d. Les tendències naturals de creixement dels nuclis.

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

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

a. La densitat màxima de cada sector adscrit a zona turística serà igual o inferior a 60 habitants/hectàrea, i la densitat mitjana dels urbanitzables prevists en cada terme municipal no podrà superar els 100 habitants/hectàrea.

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

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

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

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

a. Tenint contacte amb àrea de transició SRC-AT dels polígons i assentaments industrials preexistents

b. Preferentment, buscant la compleció de les zones intersticials entre teixits existents davant de la seua ampliació cap a l'exterior

c. De manera que existeixi interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris amb els del polígon o assentament que s'agrega

d. Sense que la totalitat d'espais intermedis situats entre aquests polígons o assentaments i el nou sector i de la magnitud superficial suficient per assegurar la continuïtat dels teixits estiguin classificats com a sòl rústic

e. Procurant situar-se, si escau, a un sol costat de la xarxa viària bàsica; disposant-se respecte d'ella de manera que es minimitzi el seu impacte visual; preveient preferentment un únic accés des d'ella i definint masses vegetals de separació de la magnitud suficient per garantir la seua desvinculació espacial i

perceptiva.

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

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

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

23 Ordenació des Amunts d'Eivissa

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

a. Les Àrees Naturals d'Especial Interès: B1 de Cala Salada al Port de Sant Miquel, B2 Serra de Sant Mateu d'Albarca, B3 Del Port de Sant Miquel de Balansat a Xarraca, B4 de Xarraca a Sant Vicent de la Cala, B5 Punta Grossa i B6 Serra Grossa de Sant Joan.

b. Les Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic intermèdies i limítrofes.

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

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

a. Manteniment general de les característiques del paisatge natural i urbà que fan de la zona la millor conservada de l'illa, potenciant la seua singularitat per caracteritzar-la com a zona diferenciada.

b. Millora de l'accessibilitat dels nuclis.

c. Millora de la imatge i les característiques del mitjà urbà dels nuclis així com de les seues dotacions d'infraestructures i serveis, estudiant la possible implantació d'instal·lacions depuradores d'aigua de mar independents en els nuclis turístics.

d. Instrumentació de mesures que permetin l'aportació d'aigua de reg per a l'agricultura en quantitat i qualitat suficient, mitjançant instal·lació de depuració terciària a les estacions depuradores d'aigües residuals.

e. Foment de la instal·lació de sistemes actuals de reg.

f. Foment de la dotació al món rural d'infraestructura de proveïment elèctric convencional o alternatiu.

g. Delimitació de les zones de Portinatx, Port de Sant Miquel i Cala de Sant Vicent com les úniques aptes per a oferta turística convencional, i possibilitant-la en el nucli de Benirràs únicament en el cas d'oferta d'alta qualitat.

h. Manteniment en els paràmetres actuals, de la capacitat de la planta turística convencional de la zona, no admetent-se la creació de noves places turístiques en el terme municipal de Sant Joan, llevat en el cas de l'oferta d'alta qualitat.

i. Foment de la revaloració d'aquesta planta, prelevant la millora en la qualitat de les instal·lacions i els serveis i formulant polítiques que disminueixin l'alt grau d'estacionalitat.

j. Foment de la participació del sector agrari en el sector turístic mitjançant les modalitats del turisme rural i l'agroturisme i la permissió de l'ús d'habitatge vacacional annexa a edificacions rurals existents.

k. Potenciament de les activitats de senderisme, mountain bike i rutes a cavall, fomentant l'adaptació dels establiments a aquestes especialitats i millorant les característiques de la xarxa viària rural.

l. Possibilitar la instal·lació de camps de golf de característiques adequades a les pròpies de la zona.

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

3 El PTI determina:

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

a. Els declarats Béns d'Interès Cultural.

b. Els inclosos en els catàlegs municipals existents.

c. Transitòriament, mentre no resultin aprovats els instruments abans citats, els elements inclosos en l'Inventari de Cases Pageses de la Conselleria de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

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

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

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

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

6.1 Hauran d'ajustar-se a les limitacions establertes per l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i als que el mateix PTI estableix i, per tant:

a. Tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic dels nuclis o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques necessàries per ells.

b. Emplaçar-se confrontant amb el nucli existent, desenvolupant-se de forma integrada i contiguous a ell i de forma que hi hagi interconnexió dels sistemes viaris.

c. Tenir una superfície inferior al 10 % de la del nucli que completen.

d. No situar-se en APR mentre no desaparegui la seua situació de risc, segons determini l'administració competent en la matèria.

e. No situar-se en zones on existeixi massa boscosa, amb pendents pronunciats o que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.

f. En el cas dels nuclis turístics de Port de Sant Miquel, Portinatx i Sant Vicent de sa Cala, situar-se dins dels límits de la zona del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística que el PTI defineix.

6.2 La seua ordenació haurà d'establir-se:

a. De forma adequada a les condicions d'implantació del nucli urbà preexistent.

b. Tenint en compte les condicions topogràfiques de la zona en què se situïn.

c. Respectant les principals visuals des de l'entorn i les vies d'accés a l'assentament.

d. Seguint les tendències naturals del seu creixement.

24 Ordenació dels sistemes d'infraestructures

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

a. Infraestructures portuàries i instal·lacions marítimes

b. Ports esportius i instal·lacions nàutiques

c. Infraestructures aeroportuàries

d. Infraestructura viària

e. Infraestructura del transport terrestre

f. Infraestructura de proveïment energètic

g. Infraestructura de telecomunicacions

h. Infraestructura de proveïment d'aigua i sanejament

i. Infraestructura per a la gestió de residus urbans

j. Infraestructura per a la gestió d'altres residus

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

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

b. Determinant els criteris territorials d'aplicació per a la formulació dels instruments d'ordenació sectorial encara no vigents o per a la modificació d'alguns dels ja aprovats.

c. Determinant les regles transitòries d'aplicació fins a l'aprovació de la corresponent ordenació sectorial.

d. Definint altres tipus d'actuacions d'interès per als distints termes municipals afectats.

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

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

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

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

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

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

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

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

a. Assumint l'ordenació establerta en el vigent Pla Director de l'Aeroport d'Eivissa aprovat per Ordre Ministerial de 31.07.2001 i establint, de cara a la seua possible revisió, una sèrie de criteris relacionats amb el seu ajustament a la normativa mediambiental aplicable i a les condicions dels usos establerts en l'entorn dels terrenys en què s'assenta.

b. Definint els emplaçaments i les característiques dels heliports de Formentera i prescrivint la millora del seu grau d'operativitat.

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

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

a. Prioritzant les actuacions en traçats actuals enfront de nous traçats i la seguretat viària davant de l'increment de la velocitat; contemplant les actuacions segons els diferents tipus de trànsit; impulsant la integració paisatgística de la xarxa; millorant l'accessibilitat i corregint els problemes plantejats per les travessies urbanes.

b. Obligant a la restauració paisatgística de l'entorn; solucionant la falta o la insuficiència de vorals; resolent els problemes de drenatge i fomentant la construcció de canalitzacions subterrànies de serveis públics annexes a la xarxa viària.

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

a. Les contingudes en el Pla Director Sectorial de Carreteres de la CAIB aprovat pel Decret 87/98, de 16 d'octubre, consistents en el desdoblament de la segona via de ronda d'Eivissa i la ronda Nord de Sant Antoni.

b. Les necessàries per millorar la connectivitat entre les tres àrees funcionals bàsiques de l'illa i d'aquestes àrees amb l'aeroport, definint desdoblaments quan la intensitat mitjana diària ho exigeixi: Millora de la connexió entre les vies de ronda d'Eivissa i l'aeroport; millora de la connexió entre Eivissa i Sant

Antoni de Portmany i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa; millora de la connexió entre Eivissa i Santa Eulària i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa.

c. Les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de pas en els nuclis capçalera de les àrees funcionals bàsiques de l'illa mitjançant les rondes de Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu.

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

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

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

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

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

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

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

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

6.6 Finalment el PTI determina:

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

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

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

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

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

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

7.3 Establint com a objectius estratègics generals:

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

7.4 Assenyalant com a objectius concrets:

a. La garantia de la mobilitat individual al major nombre possible de persones i en condicions d'equitat social.
b. La millora de la cobertura espacial del transport col·lectiu.
c. L'augment, la millora i l'extensió de l'accessibilitat a tots els municipis de les Illes Balears.
d. L'adaptació del sistema a l'estacionalitat de la demanda.
e. La prioritització de la qualitat, el confort i la velocitat del transport

col·lectiu i la potenciació dels mitjans de transport més eficients per a cada demanda.

f. La promoció de l'efecte xarxa incentivant l'harmonització i la integració tarifària, organitzant l'adequació d'horaris i subministrant informació global, fiable i fàcil sobre la connexió modal.

g. L'adopció de fórmules de finançament, polítiques tarifàries, incorporació de tecnologies, reordenació de serveis, etc. que millorin el funcionament del sistema del transport públic, augmenti l'eficàcia econòmica i social dels recursos públics invertits i optimitzi el balanç econòmic i l'eficàcia del conjunt del sector.

h. La minimització dels impactes del sistema de transport sobre el medi ambient.

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

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

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

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

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

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

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

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

9 En relació amb la infraestructura de telecomunicacions el PTI:

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

- a. La garantia de la concurrència d'operadors i de l'adequat servei a la totalitat del territori.
- b. La minimització de la seua afecció als recursos naturals i paisatgístics i sobre la salut de les persones.

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

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

- 10.1 Els objectius generals assenyalats en ambdós instruments:
 - a. Definició dels recursos disponibles per a una explotació sostenible que assegurin els proveïments urbans i possibilitin el desenvolupament de qualsevol activitat sectorial.
 - b. Foment de l'estalvi en els consums d'aigua i de la reutilització de les aigües residuals.

- c. Minoració dels danys causats en situacions de sequera i d'inundacions.
- d. Conservació del medi ambient en tot el relacionat amb els règims hídrics.

10.2 La divisió territorial que s'hi defineix.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

25 Ordenació dels sistemes d'equipament

1 El PTI contempla els següents sistemes d'equipament de caràcter supra-municipal:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Estableix que el futur Pla Director Sectorial haurà de:

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

tor d'actuació.

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

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

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

b. La construcció de nous centres a Santa Eulària, Sant Antoni de Portmany, Formentera, Sant Jordi, Sant Josep de sa Talaia i Sant Joan de Labritja, així com l'actuació sanitarioassistencial de Cas Doctor Martí, en el terme municipal de Santa Eulària.

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

a. Construcció dels poliesportius de Sant Jordi i Formentera, de la pista d'atletisme i altres instal·lacions en aquesta última illa i d'un nou poliesportiu en la zona d'influència Eivissa-Jesús.

b. Ampliació i millora de les instal·lacions de Sant Joan, Can Misses i Can Coix i el cobriment de la pista d'atletisme de Santa Eulària.

c. La posada en funcionament de les instal·lacions relacionades amb el ciclisme, implantant carrils bici i adequant les vies rurals per a recorreguts de bicicleta tot terreny.

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

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

a. Que l'increment de l'oferta de camps de golf constitueix una de les principals eines per a aconseguir la desestacionalització del sector turístic.

b. Que la dispersió i la grandària de la propietat rústica pròpia d'aquestes illes, així com la resistència de la població a desprendre's d'aquest patrimoni, és un obstacle important per a la implantació d'aquest tipus d'equipaments.

c. Que el rebuig que aquest tipus d'instal·lació provoca ve fonamentalment derivat de les actuacions immobiliàries i turístiques que solen comportar i dels plantejaments que modifiquen les característiques dels terrenys per adaptar-les a les del projecte en comptes de definir-lo de forma conseqüent amb les característiques naturals del seu emplaçament.

d. Que el cost de construcció d'una instal·lació d'aquest tipus està directament relacionada amb l'impacte mediambiental que produeix, sent factibles fortes inversions, i per tant major impacte, si aquestes es dilueixen en els beneficis generats per l'activitat immobiliària intensiva.

e. Que la definició per l'ordenació territorial de la ubicació detallada de l'emplaçament d'aquest tipus d'instal·lacions constitueix un incitament de l'especulació dels terrenys que constitueix un fre per a qualsevol tipus d'iniciativa.

f. Que una definició original dels recorreguts, que integrà els elements preexistents del terreny: zones agrícoles, cultius fruiters de secà, elements etnològics i arquitectònics, etc. contribuiria positivament a la definició d'una oferta singular i diferenciada.

g. Que una actuació d'aquest tipus integrada adequadament en les condicions ambientals prèvies pot generar impactes positius en el medi, creant i generant espais lliures en assentaments periurbans, regenerant espais deteriorats, creant tallafocs, recuperant aiguamolls i ecosistemes, permetent la reutilització de les aigües residuals i la recàrrega d'aqüífers i influenciant positivament en la recuperació i el foment de la biodiversitat.

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

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

b. Assenyalant els criteris per a elecció d'emplaçaments, però sense fixar directament aquests.

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

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

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

a. La construcció del Palau de Congressos, Auditori i Centre Cultural de Santa Eulària.

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

c. L'adequació de l'antiga Comandància Militar d'Eivissa per situar l'extensió de la UIB i la biblioteca de capçalera, així com la millora del sistema insular de biblioteques públiques.

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

e. Les actuacions en els museus des Puig des Molins, Puget i d'Etnografia d'Eivissa (a Santa Eulària).

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

g. El Museu d'Art Contemporani i el Centre d'interpretació de la Cúria a Eivissa.

h. Diverses actuacions a l'illa de Formentera.

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

26 Planejament i desenvolupament sostenible

1 Amb caràcter general el PTI estableix:

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

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

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

2.1 Els objectius fonamentals a considerar determinant com a tals:

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

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

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

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

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

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

d. Es defineixi prevenint i reduint la contaminació acústica.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

27 Protecció del patrimoni historicoartístic i arquitectònic

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

28 Àrees de reconversió territorial

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

2 En aplicació de l'anterior el PTI:

a. Assenyalat els àmbits genèrics de les àrees de reconversió territorial que defineix directament, que hauran de ser delimitats i precisats pels corresponents instruments de desenvolupament.

b. Estableix la possibilitat de definició pels instruments de planejament general de nous àmbits subjectes a tals operacions.

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

a. Les àrees intermunicipals constituïdes pels assentaments situats en zones contigües dels municipis d'Eivissa, Sant Josep, Sant Antoni i Santa Eulària, a fi de formular i executar instruments de reconversió per a establiment de la seua ordenació unitària amb especial incidència, en compliment de l'assenyalat per l'article 50 de les Directrius d'ordenació territorial, en l'ordenació dels equipaments.

b. Les zones turístiques definides com de reconversió preferent pel pla d'Ordenació de l'Oferta Turística a fi de formular i executar instruments de reconversió per a les operacions que en aquest Pla Director Sectorial es contemplen.

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

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

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

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

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

a. Per remissió directa als criteris establerts pel PTI respecte del sistema d'infraestructures o equipaments de què es tracti.

b. Definint específicament els que resulten d'aplicació segons l'objecte de què es tracti, determinant-se:

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

2.1.1 Que la seua revisió haurà de:

a. Emmarcar-se en el procés general de la reconversió de l'oferta turística, incorporant les aportacions que dels plans i programes relacionats es derivin i vinculant a la dita oferta les actuacions urbanístiques

b. Adaptar la regulació de les característiques de l'oferta d'allotjament dels requisits dels equipament, infraestructures i serveis a les característiques específiques de cada zona turística.

c. Determinar les zones sotmeses a reconversió preferent i definir actuacions per a l'augment de la qualitat de l'oferta i programes de modernització permanent dels establiments turístics.

d. Desenvolupar els criteris que el PTI estableix respecte de l'oferta d'allotjament turístic en sòl rústic.

e. Fomentar la millora de la qualitat de les infraestructures, equipaments i serveis promovent accions que resolguin els seus déficits estructurals.

f. Incentivar la sensibilització mediambiental del sector turístic en general mitjançant el foment de la implantació de sistemes de gestió ambiental.

2.1.2 Les següents mesures d'aplicació directa:

a. Reducció de l'àmbit de les zones turístiques.

b. Consideració com a zona apta per a hotels de ciutat dels àmbits que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general defineixin, considerant-se fins a punt com a tals els ordenats pel planejament vigent amb tipologia plurifamiliar contínua entre mitgeres o aïllada, determinant-se la necessitat d'informe previ orientat a evitar afecció negativa als usos residencials i a garantir la qualitat de l'oferta.

c. Consideració com nucli antic dels àmbits que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general defineixin, considerant-se fins a punt com a tals els ordenats pel planejament vigent amb tipologia contínua.

d. Eliminació, en les zones aptes per a hotels de ciutat, de la incompatibilitat dels usos d'allotjament turístic i residencials.

e. Fixació en 90 m² construïts de la grandària mínima d'habitatge autoritzable en zona turística del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, contemplant-se determinades excepcions.

f. Regulació de la reconversió a usos residencials dels establiments d'allotjament turístic obsolets establint un nombre màxim d'habitatges resultants inferior a 1/3 del nombre de places de l'establiment i una superfície mínima construïda de 90 m², determinant-se la necessitat d'informe previ orientat a evitar afecció negativa a l'activitat de la zona turística.

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

a. Ajustament de l'ordenació als criteris que en les normes 33, 34, 67, 68, 69 i concordants es defineixen

b. Previsió de la protecció de les platges i sistemes dunars, eliminant la possibilitat d'abocaments i ordenant les zones confrontants amb les platges i els seus accessos, preveient les corresponents zones d'aparcament i serveis.

c. Promoció d'actuacions encaminades a la millora del mitjà urbà de les zones turístiques, establint pautes per a l'ordenació del seu entorn, incorporant a l'ordenació els elements naturals que persisteixen i definint les característiques de la urbanització i el mobiliari urbà sota criteris de requalificació i diferenciació de les zones.

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

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

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

30 Execució i gestió del Pla Territorial Insular

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

31 Altres disposicions

1 El PTI estableix en les seues disposicions addicionals:

- a. Les determinacions relatives al contingut de les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general
- b. Les determinacions relatives al compliment del dispost per la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i en el seu Reglament aprovat pel Reial Decret 1471/1989, d'1 de desembre, havent-se grafiat en plànols, en compliment de l'assenyalat en l'article 210.4.a d'aquest últim, les partions del domini públic marítimoterrestre i els límits de la servitud de protecció.
- c. Les determinacions relatives al compliment de la legislació aeroportuària resultant del Decret de Servituds Aeronàutiques de l'Aeroport d'Eivissa i el seu Pla Director.
- d. Les determinacions relatives al compliment de la normativa de règim hidràulic especialment en el que a les zones de risc d'inundació i de contaminació d'aqüífers es refereix
- e. El règim aplicable a les actuacions en sòl rústic relacionades amb els usos contemplats amb el nombre d'ordre XLIII.07 i CNAE93 92.341 en l'Annex I del Decret 19/96, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.
- f. Els terminis per a la formulació de les adaptacions a les determinacions del PTI dels instruments de planejament general municipal, i es contempla la possibilitat de formulació d'aquesta adaptació, donat la peremptorietat dels terminis i l'absència d'infraestructura de gestió municipal i fins i tot en el cas de plans generals adaptats a la legislació posterior i la Llei del sòl de 1956, mitjançant la figura de les Normes Subsidiàries.
- g. Facultar la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic per a l'elaboració i aprovació d'Instruccions Tècniques.
- h. El règim aplicable a les esteses aèries situades a SRP autoritzats i no executats, així com a les llicències d'obres per a habitatges en sòl rústic atorgades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística i no finalitzades.
- j. La creació d'una base geogràfica de dades relativa als expedients tramitats en sòl rústic.
- l. Les disposicions relatives als expedients d'autorització afectats per la disposició transitòria de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Ordenació del Territori i l'Urbanisme a les Illes Balears.
- m. El règim dels terrenys exclosos de l'àmbit del Parc Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca i sa Talaia i dels inclosos a la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

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

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

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

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

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

s. La regulació de les finques conformades per distintes sorts

2 El PTI estableix en les seues disposicions transitòries:

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

b. El règim aplicable al planejament general en tramitació.

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

d. El règim de les parcel·les segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor del PTI i, específicament, de les afectades pel dispost a l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

32 Els annexos del PTI

1 Els annexos del PTI són:

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

Annex II. Instruccions tècniques

Annex III. Programes d'intervenció

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.1 Terme municipal d'Eivissa:

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

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

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

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

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

2.2.2 Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia:

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

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

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

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

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

2.2.3 Terme municipal de Sant Antoni de Portmany:

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

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

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

2.2.4 Terme municipal de Sant Joan de Labritja:

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

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

2.2.5 Terme municipal de Santa Eulària des Riu:

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

b. Sectors de sòl urbanitzable de Cales del Sud i Sòl d'en Serrà: Reclassificació com a sòl rústic o sòl urbanitzable no programat.

c. Sector de sòl urbanitzable de Roca Llisa: Reclassificació parcial com a sòl rústic

d. Sector de sòl urbanitzable des Figuerat: Reclassificació parcial del sector com a sòl urbanitzable no programat i manteniment de la classificació en la resta.

e. Àmbit de sòl urbà de Cala Llenya: Manteniment de la classificació.

f. Àmbits de sòl urbà de Cala Pada i Ca na Martina-Punta Arabí-es Canar: Manteniment de la classificació com a urbà però dins de la categoria de no consolidat per la urbanització.

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

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

a. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI d'evitar incórrer en supòsits que resulti probable l'existència de responsabilitat patrimonial de l'administració per alteració de les determinacions del planejament estant aquest en termini d'execució.

b. La desaparició en la legislació urbanística vigent de la classe de sòl urbanitzable no programat -tampoc contemplada en la figura de les NS que resulta majoritària com a instrument de planejament general dels municipis d'ambdues illes- a la qual estudi derivava la futura classificació del sector S-12 d'Eivissa, dels sectors 1.11, 4.16, 4.20, 4.21, 4.22, 4.23, 4.24-A i 4.33 de Sant Josep, i dels sectors de Cales del Sud, Sòl d'en Serrà i es Pouet de Santa Eulària

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

d. L'entrada en vigor de les determinacions de les NS provisionals de Santa Eulària que han reduït els àmbits i/o establert una ordenació molt restrictiva respecte dels àmbits del terme municipal afectats per Norma Territorial Cautelar.

e. La possibilitat assenyalada pels òrgans responsables del pla d'establir, amb un acord previ amb els promotors, condicions d'ordenació més restrictives respecte d'àmbits per als quals en principi, i en absència d'acord, suposarien reducció d'aprofitament indemnitzable: Sector 3.2 sa Caixota, sector 4.14, sector 4.21 'Montecarlos', es Pouet, etc.

f. La possibilitat de reajustament d'àmbits i condicions de desenvolupament que de les Lleis 8 i 10/2003 deriven.

g. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI d'aplicar, respecte dels terrenys classificats pel planejament vigent com a sòl urbà la desclassificació dels quals l'estudi pretenia, idèntic criteri que l'aplicat per al no reconeixement com urbans dels terrenys no reconeguts pel planejament vigent, és a dir, depenent tal classificació d'una ordenació detallada dels terrenys que el PTI no pot definir, derivar la definició de tals àmbits a les adaptacions al PTI de planejament municipal.

h. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI de derivar així mateix al planejament municipal -amb la comprovació prèvia que hi concorren les circumstàncies que en l'apartat 6.1.b de la Memòria s'assenyala- la confirmació de la desclassificació dels sectors de sòl urbanitzable per als quals el PTI

proposa la seua reclassificació com a sòl rústic sobre la base dels raonaments que a l'apartat 6 de la Memòria s'exposen.

i. El criteri assenyalat pels òrgans responsables del PTI de, sense perjudici de l'assenyalat a l'apartat anterior, mantenir les desclassificacions de sòls urbanitzables i ajustar els límits de creixement en els estrictes termes que de les disposicions de les Directrius d'Ordenació Territorial deriven.

2.3.2 En aplicació de l'assenyalat en l'apartat anterior i en funció de les circumstàncies de desenvolupament dels àmbits afectats, s'ha articular una modulació de les mesures de reordenació possibles, que van des de la revisió de la classificació i determinacions de l'ordenació fins a la mera adaptació als criteris generals del PTI respecte de l'ordenació dels assentaments i que, en els casos que en aplicació dels criteris anteriors suposa alteració de les condicions d'ordenació, bàsicament determina:

a. El manteniment dels paràmetres generals amb incorporació de mesures addicionals que, en certs casos, suposen reducció del nombre d'habitatges factibles, en els supòsits d'ordenacions basades en tipologia d'habitatge unifamiliar en parcel·les d'un mínim de 1.000 m².

b. Reduccions en un percentatge mínim del 20% del nombre d'habitatges factible en la resta de casos.

2.3.3 Així mateix, s'ha definit un règim transitori d'aplicació fins a l'adaptació al PTI del planejament general que, amb caràcter general, permet la continuació dels processos de desenvolupament en els casos d'execució en termini de les determinacions del planejament aprovat o de la seua tramitació no interrompuda per les Directrius d'Ordenació Territorial i paralitza tal desenvolupament en cas contrari.

El règim transitori definit estableix una gradació de mesures aplicables -des de la interrupció dels processos de desenvolupament fins a l'establiment únicament de mesures d'integració paisatgística en els casos d'execució més avançada, passant per la imposició de condicions transitòries de l'edificació- que, en qualsevol cas, garanteix resultarà factible l'efectiva concreció de les determinacions generals d'ordenació que s'assenyala han d'establir per a cada àmbit les adaptacions al PTI del planejament general.

2.3.4 Com a resultat de l'exposat, en el que als terrenys afectats per Norma Territorial Cautelar dels distints termes municipals es refereix s'estableixen les següents determinacions:

2.3.4.1 Terme municipal d'Eivissa:

Respecte dels sòls urbans o urbanitzables, es mantenen, en general, les conclusions de l'estudi, assenyalant uns criteris generals d'ordenació que no interfereixen en les determinacions referents a això definides per la Revisió del PGOU en tràmit, no establint-se, per tant, règim transitori d'aplicació.

2.3.4.2 Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

Respecte dels sòls urbans:

a. Àmbit de sòl urbà AA 3.2 sa Caixota: Atès el grau de compleció de la seua execució i en aplicació del criteri assenyalat en l'apartat 2.3.1.e, s'estableixen unes condicions generals de l'ordenació encaminades a la seua adequació a les característiques físiques i d'entorn dels terrenys, amb reducció de la densitat global, i s'estableix un règim transitori d'aplicació que, possibilitant la continuació del desenvolupament, garanteix que resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

b. Àmbit de sòl urbà SU-3.4 des Cubells: Gran part dels terrenys de la zona varen resultar reclassificats com a sòl rústic protegit pel pla d'Ordenació dels Recursos Naturals del Parc Natural de Cala d'Hort Cap Llentrisca-sa Talaia, per la qual cosa es remet la seua ordenació a la normativa de desenvolupament de la Disposició addicional 17 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, assenyalant el PTI els criteris per a la delimitació i incorporació a l'ordenació de les zones d'assentament consolidat existents en aquest àmbit, i establint-se, donada la necessitat d'aquesta concreció, règim transitori que impossibilita, mentrestant, qualsevol actuació.

c. Àmbit de sòl urbà de les AA-4.5 de Cala Vedella i AA-4.9 de Cala Molí: En aplicació del criteri assenyalat en l'apartat 2.3.1.h, es remet a l'adaptació al PTI de les NS de Sant Josep el manteniment o alteració del seu àmbit, conformement a les determinacions detallades de l'ordenació que estableixi, establint-se mentrestant règim transitori que possibilita, si escau, actuacions edificatòries en els sòls consolidats per la urbanització inclosos en l'AA-4.5 i impedeix en l'AA-4.9 el desenvolupament de la zona qualificada pel pla Parcial de Cala Molí com a pendent d'urbanitzar.

Respecte dels sòls aptes per urbanitzar:

d. Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació, dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix, dels sectors que manquen de Pla Parcial definitivament aprovat: Sector 1.11; Sector 1.18, Sector 1.24; Sector 4.5 (l'àmbit no afectat per APT de costa), establint-se règim transitori que, atès que aquests sectors computaran a efecte de creixement, impossibilita l'aprovació del planejament parcial fins a la definitiva definició per l'adaptació al PTI del planejament general de les característiques d'aquest creixement

e. S'estableix el manteniment de la seua classificació amb definició de condicions generals per a ajustament de l'ordenació a criteris generals del PTI i que, en els casos que l'apartat 2.3.1.i es refereix, suposen reducció d'aprofitament o densitat, per als sectors que, a la vista de la informació disponible, es troben plenament en termini per a l'execució: Sector 1.14, Sector 4.14, Sector 4.16, Sector 4.21, Sectors 4.23-4.24 i 4.33, establint-se règim transitori d'aplicació que, possibilitant la continuació del desenvolupament, garanteix resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

f. S'estableix el manteniment de la seua classificació amb remissió a l'adaptació al PTI del planejament general d'aquest manteniment i, si escau, reordenació conformement a les determinacions generals del PTI dels sectors que, a la vista de la informació de què es disposa, s'ha produït incompliment de terminis d'execució: Sector 4.20 Portmany i Sector 4.22 Punta Grossa, establint-se règim transitori que, donada la necessitat de tal concreció, impossibilita la tramitació o execució dels corresponents Projectes d'Urbanització.

g. Finalment, l'ordenació del sector 1.23 s'engloba dins de la general definida per als terrenys a què l'apartat 22.4 de la Memòria es refereix i que es desenvolupa en l'apartat 2.4.

2.3.4.3 Terme municipal de Sant Antoni de Portmany.

Respecte dels sòls urbanitzables, atès que la totalitat de sectors afectats manquen de Pla Parcial definitivament aprovat, es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix, establint-se règim transitori que, atès que aquests sectors computaran a efecte de creixement, impossibilita l'aprovació del planejament parcial fins a la definitiva definició per l'adaptació al PTI del planejament general de les característiques d'aquest creixement

2.3.4.4 Terme municipal de Sant Joan de Labritja

Respecte dels sòls urbanitzables, tots ells conformant Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès de les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears:

a. S'estableix el manteniment de l'àmbit del sector de sòl urbanitzable de Benirràs donat el grau de compleció del seu desenvolupament urbanístic, que haurà de ser incorporat per l'adaptació al PTI del planejament general com a àrea de desenvolupament urbà o nucli rural, establint-se, en aplicació del criteri 2.3.1.e, condicions generals d'ordenació que suposen la reducció en un 25 % aproximadament dels paràmetres de l'ordenació vigent i establint-se règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament, garanteix que resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

b. Respecte dels sectors de na Xemena (que manca de Projecte d'Urbanització aprovat) i Allà Dins (només parcialment desenvolupat) es determina que l'adaptació al PTI del planejament general -amb la verificació prèvia, en aquest últim cas, que concorren les circumstàncies que en l'apartat 6.1.b de la Memòria s'assenyalen- haurà d'incorporar a l'ordenació els àmbits desenvolupats, dins dels genèrics que el PTI defineix, qualificant-los i ordenant-los com a nucli rural en el cas de na Xemena i adscriuint-los a àrea de desenvolupament urbà com a sòl urbà o qualificant-los i ordenant-los com a nucli rural en el cas d'Allà Dins, en ambdós casos d'acord, a més de les condicions generals d'ordenació que el PTI estableix, a les que amb caràcter específic defineix per a la zona des Amunts, establint-se mentrestant règim transitori, que, donada la necessitat de tal concreció, impossibilita mentrestant qualsevol actuació.

2.3.4.5 Terme municipal de Santa Eulària des Riu

Respecte dels sòls urbans, es remet a l'adaptació al PTI del planejament general la seua delimitació i ordenació definitives, adscriuint-los a Àrea de Desenvolupament Urbà com a sòl urbà o qualificant-los com a nucli rural, d'acord, a més de les condicions generals d'ordenació que el PTI estableix, a les que amb caràcter específic defineix per a les zones turístiques, establint-se mentrestant règim transitori que possibilita la continuació del seu desenvolupament d'acord amb la delimitació i determinacions de l'ordenació provisional definides per les NS definitivament aprovades en data 23.06.2004.

Respecte dels sòls urbanitzables:

a. Respecte dels sectors de sòl urbanitzable des Figueral, Cala Llenya, S'Argamassa i Roca Lliça, el manteniment de la seua condició d'urbanitzables, remetent-se a l'adaptació al PTI del planejament general la seua delimitació i ordenació definitives, adscriuint-los a Àrea de Desenvolupament Urbà o qualificant-los com a nucli rural, d'acord, a més de les condicions generals d'ordenació que el PTI estableix, a les que amb caràcter específic defineix per a les zones turístiques, establint-se mentrestant règim transitori que possibilita la continuació del seu desenvolupament d'acord amb les determinacions de l'ordenació provisional definida per les NS definitivament aprovades en data 23.06.2004.

b. Respecte dels sectors de sòl urbanitzable del Sòl d'en Serrà i Cales del Sud, d'acord amb l'assenyalat en l'apartat 6 d'aquesta Memòria, es remet a l'adaptació al PTI del planejament general –amb la comprovació prèvia, si escau, que concorren les circumstàncies que en l'apartat 6.1.b de la Memòria s'assenyalen– la confirmació de la seua desclassificació, establint-se fins a llavors règim transitori que, donada la necessitat de tal concreció, impossibilita cap actuació urbanitzadora.

c. Respecte del sector de sòl urbanitzable des Pouet, en termini d'execució de les determinacions de l'ordenació, el manteniment de la seua condició d'urbanitzable amb remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de l'adaptació de les condicions de la seua ordenació a les generals del pla i a les específiques que per a les zones turístiques determina, definint-se, en aplicació del criteri 2.3.1.e, la reducció del nombre d'habitatges possibles de 325 a un màxim de 200 i establint-se règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament, garanteix que resultarà possible l'efectiva concreció de les condicions generals assenyalades.

2.4 L'Annex I inclou així mateix la regulació específica de:

2.4.1 Els sectors que –amb l'àmbit que en la documentació gràfica es defineix– el PTI determina que mantenen la seua classificació com a urbanitzables a l'empara del dispostat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme en les Illes Balears i en la Disposició addicional 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, determinant-se:

a. Per als sectors 4.17 i 4.18 de les NS de Sant Josep, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de l'adaptació de les condicions de la seua ordenació a les generals del pla i a les específiques que per a les zones turístiques determina, establint-se mentrestant règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament, suposa un reajustament de les condicions d'integració.

b. Per als sectors 1.23 i 2.2 de les NS de Sant Josep, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de l'adaptació de les condicions per a la seua ordenació a les generals del pla i a les específiques que per a les zones turístiques determina, establint mentrestant règim transitori que, possibilitant la continuació del desenvolupament:

1 Garanteix el compliment de les limitacions imposades per la Disposició addicional 3 de la Llei 17/2001, de 17 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

2 Suposa reajustament de les condicions d'integració.

c. Per als sectors 5.5 i 5.7 de les NS de Sant Josep, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de les condicions definitives per a la seua ordenació establint:

1 L'obligació de destinar el 50% de la seua superfície a ELP assignant a tal ús la zona costanera i les masses arbrades preexistents a fi que es constitueixin en peces articuladores del teixit urbà

2 La reducció en igual percentatge de l'índex global d'aprofitament que resultaria de l'aplicació dels criteris del pla, a fi d'evitar que la concentració d'edificació que en resultàs, alteràs les característiques dels teixits resultants de l'ordenació, desvirtuant la finalitat última que amb el seu manteniment es persegueix, establint-se mentrestant règim transitori que impossibilita l'aprovació del planejament parcial.

d. Per al sector 14 del PGOU de Sant Antoni, la remissió a l'adaptació al PTI del planejament general de les condicions definitives per a la seua ordenació establint:

1 L'obligació del manteniment com a ELP de la primera línia costanera i del bulevard previst en el vigent PGOU

2 El manteniment de la densitat i tipologia edificatòria de l'entorn, sense

necessitat, atesa l'especificitat de la seua ubicació, d'ajustar-se a les condicions generals del Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística, en resultar aquestes disconformes amb l'anterior.

3 La integració viària amb l'entorn i la seua vinculació al desenvolupament d'un port esportiu en la ribera nord de la badia.

4 La limitació al 50% de la superfície neta destinada a ús lucratiu, substituint per aquesta la limitació d'obligatòria destinació del 50% de la seua superfície a ELP assenyalada en l'apartat anterior, en considerar-se que la resta de condicions imposades i, especialment, la seua vinculació al desenvolupament del port esportiu, ja garanteixen la caracterització dels seus terrenys com a peça articuladora del teixit urbà, establint-se fins a tant règim transitori que impossibilita l'aprovació del planejament parcial.

2.4.2 El sector 23. Industrial de Sant Antoni per al qual es determina l'obligatòria contemplació en la seua ordenació de mesures de protecció respecte dels teixits residencials de l'entorn.

3 L'Annex relatiu a les Instruccions Tècniques:

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

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

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

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

Programa 2: Recuperació de pedreres.

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

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

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

Programa 6: Eliminació de ruïnes i estructures inconcluses en sòl rústic, especialment en zones d'alt valor ecològic i paisatgístic, parcs naturals, SRP-AANP i Àrea Natural d'Especial Interès.

Programa 7: Ordenació dels Usos Recreatius en el Sòl Rústic i senyalització d'espais protegits.

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

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

Programa 10: Implantació d'un Sistema d'Informació Territorial i Urbanístic.

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

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

Programa 13: Adequació d'infraestructures existents per a obertura del servei de la 2a via a Formentera per a casos d'emergència

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

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

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

Programa 17: Reordenació dels assentaments industrials existents

5 Finalment, l'Annex relatiu a l'Inventari de Cases Pageses en els municipis de Sant Antoni i Sant Joan, recull la llista de tals elements que, en aquests termes municipals, inclou l'Inventari de Cases Pageses que es troba a la

Conselleria de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, resultant els inclosos en la zona des Amunts subjectes al règim provisional de protecció que en la Norma 43 del PTI es defineix.

NORMES DE L'ORDENACIÓ

ÍNDEX

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

- Norma 1. Àmbit i objecte
- Norma 2. Rang normatiu
- Norma 3. Contingut
- Norma 4. Vigència, revisió i modificació
- Norma 5. Publicitat

TÍTOL II. ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

- Norma 6. Delimitació de les categories de sòl rústic
- Norma 7. Definició de les activitats objecte de regulació
- Norma 8. Classes d'activitats
- Norma 9. Règim de les activitats en les categories del sòl rústic
- Norma 10. Condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic
- Norma 11. Condicions específiques de l'ús d'allotjament turístic en sòl rústic
- Norma 12. Condicions específiques de l'ús extractiu
- Norma 13. Edificacions, instal·lacions i habitatges existents
- Norma 14. Finques subjectes a distintes qualificacions

CAPÍTOL II. PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA I REGULACIÓ DE LES SEGREGACIONS I DIVISIONS EN SÒL RÚSTIC

- Norma 15. Prohibició de parcel·lació urbanística
- Norma 16. Segregacions i divisions de finques en sòl rústic
- Norma 17. Agrupació de l'edificació

CAPÍTOL III. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I MEDIAMBIENTAL

- Norma 18. Condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic
- Norma 19. Condicions tipològiques de les edificacions en sòl rústic
- Norma 20. Tancaments de finques
- Norma 21. Camins
- Norma 22. Condicions específiques de les Unitats Paisatgístiques

CAPÍTOL IV. NUCLIS RURALS

- Norma 23. Delimitació
- Norma 24. Ordenació
- Norma 25. Gestió i conservació

TÍTOL II. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS

- Norma 26. Assignació
- Norma 27. Definició
- Norma 28. Classificació del sòl urbà
- Norma 29. Grau de consolidació per a la urbanització del sòl urbà
- Norma 30. Edificació en sòl urbà amb urbanització consolidada
- Norma 31. Edificació en sòl urbà sense urbanització consolidada
- Norma 32. Utilització de sistema individual d'evacuació d'aigües residuals
- Norma 33. Ordenació del sòl urbà
- Norma 34. Ordenació del sòl urbanitzable amb Pla Parcial aprovat
- Norma 35. Edificació en sòl urbanitzable amb Pla Parcial aprovat
- Norma 36. Ordenació de terrenys confrontants situats en distints termes municipals

CAPÍTOL II. DISPOSICIONS SOBRE CREIXEMENT

- Norma 37. Creixement turístic, residencial o mixt
- Norma 38. Ubicació i característiques del creixement residencial, turístic o mixt
- Norma 39. Reserves mínimes per a habitatge subjecte a règim de protecció
- Norma 40. Ubicació i característiques del sòl industrial i de serveis

TÍTOL IV. ORDENACIÓ DES AMUNTS D'EIVISSA

- Norma 41. Delimitació i ordenació
- Norma 42. Criteris generals per a la seua ordenació
- Norma 43. Elements catalogats
- Norma 44. Règim d'usos en sòl rústic

Norma 45. Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès

Norma 46. Ordenació de les Àrees d'Assentament en Paisatge d'Interès

Norma 47. Creixement

TÍTOL V. SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES

CAPÍTOL I. INFRAESTRUCTURES PORTUÀRIES I AEROPORTUÀRIES

- Norma 48. Infraestructures portuàries i instal·lacions marítimes
- Norma 49. Ports esportius i instal·lacions nàutiques
- Norma 50. Infraestructures aeroportuàries

CAPÍTOL II. INFRAESTRUCTURA VIÀRIA I DEL TRANSPORT TERRESTRE

- Norma 51. Infraestructura viària
- Norma 52. Infraestructura del transport

CAPÍTOL III. INFRAESTRUCTURA DE PROVEÏMENT ENERGÈTIC I TELECOMUNICACIONS

- Norma 53. Infraestructura de proveïment energètic
- Norma 54. Infraestructura de telecomunicacions

CAPÍTOL IV. INFRAESTRUCTURA DE PROVEÏMENT D'AIGUA I SANEJAMENT

- Norma 55. Infraestructura de proveïment d'aigua i sanejament

CAPÍTOL V. INFRAESTRUCTURA PER A LA GESTIÓ DE RESIDUS

- Norma 56. Infraestructura per a la gestió de residus urbans
- Norma 57. Infraestructura per a la gestió de la resta de residus

TÍTOL VI. SISTEMA D'EQUIPAMENTS

- Norma 58. Criteris generals per a la implantació de nous equipaments
- Norma 59. Equipament educatiu
- Norma 60. Equipament sanitari
- Norma 61. Equipament comercial
- Norma 62. Equipament social
- Norma 63. Equipament esportiu
- Norma 64. Camps de golf
- Norma 65. Equipament cultural
- Norma 66. Equipament juvenil

TÍTOL VII. PLANEJAMENT I DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

- Norma 67. Criteris generals
- Norma 68. Classificació i ordenació
- Norma 69. Regulació

TÍTOL VIII. PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

- Norma 70. Criteris generals
- Norma 71. Protecció de conjunts urbans
- Norma 72. Catàlegs
- Norma 73. Edificis i elements etnològics rurals

TÍTOL IX. ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

- Norma 74. Definició
- Norma 75. Determinacions
- Norma 76. Desenvolupament i execució

TÍTOL X. CRITERIS PER ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

COMPETÈNCIA DEL CONSELL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA

- Norma 77. Pla Director Sectorial de Pedreres
- Norma 78. Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les illes d'Eivissa i Formentera
- Norma 79. Pla Director Sectorial de Camps de Golf
- Norma 80. Pla Director Sectorial de Carreteres
- Norma 81. Pla Director Sectorial d'Equipaments Comercials
- Norma 82. Pla Director Sectorial de Residus no Peril·losos

TÍTOL XI. EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PTI

- Norma 83. Principis rectors
- Norma 84. Formes de gestió
- Norma 85. Sistemes d'actuació

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional 1. Règim de les adaptacions al PTI del planejament general

Disposició adicional 2. Compliment de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes

Disposició adicional 3. Compliment de la legislació aeroportuària

Disposició adicional 4. Compliment de la normativa de règim hidràulic

Disposició adicional 5. Prohibició de determinats usos en sòl rústic

Disposició adicional 6. Terminis per l'adaptació al PTI

Disposició adicional 7. Facultats de la CIOTHUPA en relació al PTI

Disposició adicional 8. Règim de determinades actuacions autoritzades i

no executades

Disposició addicional 9. Base de dades d'autoritzacions en sòl rústic
Disposició addicional 10. Sol·licituds afectades per la Disposició transitòria de la Llei 9/1999

Disposició addicional 11. Règim dels terrenys exclosos de l'àmbit del Parc Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca i sa Talaia i dels inclosos en la zona perifèrica del protecció del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

Disposició addicional 12. Modificació de l'article 19 del POOT

Disposició addicional 13. Finques totalment inedificables

Disposició addicional 14. Règim dels LIC i ZEPA

Disposició addicional 15. Amplitud de les APT de carreteres

Disposició addicional 16. Finques en SRC-F resultants de l'agrupació d'altres

Disposició addicional 17. Finques conformades per distintes sorts

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria 1. Normes d'immediata aplicació

Disposició transitòria 2. Planejament en tramitació

Disposició transitòria 3. Aplicació per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic de les determinacions del PTI

Disposició transitòria 4. Règim de les parcel·les segregades

DISPOSICIÓ DEROGATÒRIA

ANNEX I. SÒLS URBANS I URBANITZABLES REGULATS ESPECÍFICAMENT PEL PTI

ANNEX II. INSTRUCCIONS TÈCNIQUES

ANNEX III. PROGRAMES D'INTERVENCIÓ

ANNEX IV. INVENTARI DE CASES PAGESES EN ELS MUNICIPIS DE SANT ANTONI DE PORTMANY I SANT JOAN DE LABRITJA

TÍTOL I. DISPOSICIONS GENERALS

Norma 1. Àmbit i objecte

1 El Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera, des d'ara el PTI, en el marc de l'establert per la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial i en desenvolupament de l'assenyalat per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les directrius d'ordenació territorial i mesures tributàries, des d'ara les Directrius d'ordenació territorial, és l'instrument general d'ordenació del territori de les illes d'Eivissa i Formentera, els seus illots adjacents i les seues aigües interiors.

2 És objecte general del PTI la definició del model territorial promovent:

a. El desenvolupament equilibrat dels diferents àmbits territorials i sectorials i la millora de la qualitat de vida dels seus ciutadans.

b. La utilització sostenible en termes ambientals del sòl i dels recursos naturals i la millor distribució espacial dels usos i activitats productives.

c. La protecció de la qualitat ambiental, el paisatge, la biodiversitat i el patrimoni històric i cultural.

3 El PTI defineix el model territorial determinant:

a. Les dimensions físiques dels assentaments.

b. La distribució espacial de les instal·lacions productives.

c. Els nuclis de població que, per les seues característiques i possibilitats, han de complir una funció d'impuls del desenvolupament socioeconòmic de la zona corresponent.

d. Les zones del territori objecte d'especial protecció per la seua idoneïtat actual o potencial per a l'explotació agrícola, forestal o ramadera o per la riquesa paisatgística o ecològica que en elles concorre.

e. Les infraestructures, les instal·lacions, els equipaments i els serveis de caràcter supramunicipal.

f. El marc de referència per a la coordinació de les diferents polítiques sectorials dels diversos òrgans de l'Administració.

4 El PTI defineix el model territorial seguint criteris tendents a la consecució de:

a. L'equilibri interterritorial.

b. La coordinació supramunicipal entre els ajuntaments.

c. La promoció del patrimoni natural i de les activitats agràries.

d. La reconversió territorial i l'estructuració dels processos de desenvolupament urbà.

e. La incorporació i la previsió de l'estructura territorial d'ambdues illes d'acord amb els instruments d'ordenació territorial i el Pla Hidrològic de les Illes Balears.

5 Específicament, el PTI:

a. Contempla l'ordenació general des Amunts d'Eivissa en compliment del que disposa l'article 9 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

b. Ordena l'oferta turística fora de les àrees regulades pel Pla d'ordenació

de l'oferta turística de les illes d'Eivissa i Formentera.

Norma 2. Rang normatiu

1 Una vegada que entri en vigor, el PTI formarà part de l'ordenament jurídic com a disposició reglamentària.

2 Les determinacions de les Directrius d'ordenació territorial prevalen sobre les del PTI, que hauran de ser interpretades i aplicades d'acord amb elles.

3 El PTI i els Plans Directors Sectorials elaborats pel Govern de les Illes Balears tenen el mateix rang i, en cas de conflicte, prevaldran les determinacions del pla que tinguin caràcter més específic per raó de la matèria.

4 Els plans directors sectorials que elabori i aprovi el Consell Insular d'Eivissa i Formentera hauran d'ajustar-se a les determinacions del PTI.

5 El PTI vincula els instruments de planejament urbanístic general municipal en tots aquells aspectes d'interès supramunicipal que s'hi determinen.

Norma 3. Contingut

1 El PTI conté les determinacions d'àmbit supramunicipal següents:

a. Diagnòstic territorial de les àrees, especialment pel que fa a l'ús dels recursos naturals, població, planejament urbanístic vigent i situació socioeconòmica.

b. Estudi de les possibilitats de desenvolupament socioeconòmic de les distintes àrees amb característiques homogènies, amb determinació d'objectius.

c. Establiment de sostres màxims de creixement per a cada ús i distribució espacial.

d. Assenyalament dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicartístic amb indicació de les mesures protectores a adoptar.

e. Definició dels sòls d'ús agrícola o forestal d'especial interès.

f. Fixació dels criteris específics per a la redacció dels plans directors sectorials que correspongui aprovar al Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

g. Ubicació dels equipaments de caràcter supramunicipal.

h. Ubicació i característiques de les grans infraestructures, amb especial atenció a les que s'hagin de crear o modificar per potenciar el desenvolupament socioeconòmic.

i. Indicació dels serveis que s'hagin de crear o que es puguin crear per a la utilització comuna dels municipis.

j. Pautes per evitar desequilibris funcionals en zones confrontants de diferents municipis.

k. Mesures de suport per incentivar actuacions que afavoreixin la consecució dels objectius fixats en les Directrius d'ordenació territorial i en el PTI.

l. Criteris bàsics relatius a l'ús sostenible dels recursos naturals.

m. Fixació de les condicions d'integració paisatgística i ambiental entorn als principals recorreguts, els nuclis tradicionals i les parròquies.

2 L'anterior es concreta, seguint l'assenyalat en les Directrius d'ordenació territorial, en:

a. El reconeixement de les illes d'Eivissa i Formentera com a àrea homogènia de caràcter supramunicipal, considerant l'àmbit des Amunts d'Eivissa amb les seues característiques pròpies i diferint al planejament municipal de Formentera la regulació dels elements respecte dels quals no es considera necessari un tractament comú en els dos territoris insulars.

b. La definició i regulació de les àrees de desenvolupament urbà.

c. La definició i regulació de les àrees sostretes al desenvolupament urbà.

d. La definició i regulació del sistema d'infraestructures i equipaments.

3 El contingut documental del PTI està format per:

3.1 La memòria.

3.2 La documentació gràfica a escala 1:25.000:

Plànol 1: Categories del sòl rústic

Plànol 2: Àrees de desenvolupament urbà, infraestructures i equipaments

Plànol 3: Àrees de prevenció de riscos, béns d'interès cultural, LIC i ZEPA

3.3 Les Normes d'Ordenació.

3.4 Els annexos:

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

Annex II. Instruccions tècniques

Annex III. Programes d'intervenció

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

Norma 4. Vigència, revisió i modificació

1 El PTI entrarà en vigor a l'endemà de la publicació de l'acord de la seua aprovació definitiva i del text íntegre de les presents normes en el Butlletí Oficial de les Illes Balears i tindrà vigència indefinida, sense perjudici de la

seua substitució, modificació o revisió, i de l'aplicació, des de la seva aprovació inicial, de les determinacions que a aquest efecte s'hi estableixen.

2 Serà procedent la revisió del PTI quan:

- a. L'entrada en vigor de noves lleis o normes de rang jeràrquic superior o la modificació de les ja existents la imposin.
- b. L'evolució socioeconòmica i territorial, o fets nous que afectin substancialment els objectius i elements fonamentals del PTI, l'aconsellin o facin procedent.
- c. Hagin transcorregut deu anys des de la seua aprovació definitiva.

3 L'aprovació definitiva del PTI duu implícita la declaració d'utilitat pública de les obres, instal·lacions i serveis que hagi previst de manera concreta, als efectes establerts en la legislació d'expropiació forçosa.

Norma 5. Publicitat

1 El PTI és públic i qualsevol persona o entitat té dret a consultar-lo i a obtenir-ne informació escrita sense necessitat d'acreditar un interès determinat.

2 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera haurà d'adoptar les mesures necessàries per garantir l'exercici del citat dret, sense més limitacions que les que puguin derivar-se de la legislació vigent.

TÍTOL III. ÀREES SOSTRETES DEL DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I. RÈGIM DEL SÒL RÚSTIC

Norma 6. Delimitació de les categories i zones de sòl rústic

1 La delimitació de les distintes categories de sòl rústic, segons la relació que les Directrius d'ordenació territorial estableixen, es defineix en la documentació gràfica del PTI i es distingeix, dins del sòl rústic de règim general, el sòl forestal SRG-F de la resta de sòl rústic de règim general SRC-SRG, tenint la totalitat d'aquest últim, als efectes que en la Norma 9 es determinen, la consideració d'Àrees d'Interès Agrari SRC-AIA.

2 Les categories de sòl rústic definides pel PTI són, per tant, les següents:

2.1 Sòl Rústic Protegit:

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

2.2 Sòl Rústic Comú:

- a. Sòl Rústic Forestal SRC-F
- b. Àrees de Transició SRC-AT

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

3 A més de les anteriors i a l'efecte de la definició de mesures de protecció paisatgística, el PTI defineix les següents zones:

a. Zona 1, que abasta la meitat superior relativa, respecte dels terrenys que les envolten, de les elevacions més significatives de l'illa d'Eivissa i els terrenys, adjacents a les anteriors o amb significació independent, amb pendent major del 40%

b. Zona 2, que inclou els contraforts de les elevacions anteriors; resta d'elevacions preeminents de l'illa d'Eivissa no incloses en zona 1 i els terrenys, adjacents a les anteriors o amb significació independent, amb pendent compresa entre el 20 i el 40 %.

c. Zona 3, que recull la delimitació dels terrenys de l'illa de Formentera situats en la zona de la pujada a la Mola per als quals les NS vigents estableixen un règim específic de protecció

d. Zona 4, que abasta els terrenys de la tanca d'Allà Dins en l'entorn del cap de Barbaria a l'illa de Formentera

4 Els instruments de planejament general ajustaran els límits d'aquestes categories i zones a escala més precisa, corregint, si s'escau, els errors d'assignació que es detectin i referenciant-les a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny; resultaran d'aplicació les següents regles:

a. La delimitació del SRP-AANP corresponent a la zona de savinar tindrà caràcter transitori fins que aquestes zones no resultin concretament definides, moment en el qual la delimitació del citat SRP-AANP s'adequarà al que resulti d'aquesta definició concreta.

b. La delimitació del SRC-F es referirà a les característiques dels terrenys tal com consten en el vol de l'any 2002 sobre la base del qual s'ha elaborat la cartografia del PTI, sense que l'alteració sobrevinguda de tals característiques –que obligarà a preveure els corresponents plans de regeneració– pugui suposar la seua exclusió d'aquesta categoria.

Norma 7. Definició de les activitats objecte de regulació

En desenvolupament de l'assenyalat en l'Annex I de les Directrius d'ordenació territorial, el PTI estableix la següent definició de les activitats en sòl rústic, que són objecte de regulació:

1 Sector primari

1.1 Activitats extensives: Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals, i d'unes altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu i destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica en vedats no intensius. Comprèn:

a. La caça practicada conforme a la seua reglamentació, nacional o autonòmica.

b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres de plantes aromàtiques i/o medicinals, fongs, etc., sense comprometre les taxes de renovació i excepte les espècies que figurin en catàlegs de protecció estatals, autonòmics o en directives europees; resultarà específicament prohibida la possibilitat de captura o recollida de les espècies citades a l'annex IV de la Directiva Hàbitats.

c. Ramaderia extensiva amb aprofitament dels recursos pasturables per al bestiar en règim extensiu, sense sobrepassar la capacitat ramadera del territori.

d. Agricultura extensiva: A més del llavorament i altres pràctiques de cultiu, aquesta activitat inclou la construcció dels edificis lligats a l'explotació.

e. Explotació forestal tradicional: llenya, carbó, resina, etc. Inclou totes les obres i instal·lacions necessàries per a aquestes activitats.

f. Apicultura: Ubicació de ruscs fixos o mòbils per a l'obtenció de productes i subproductes apícoles.

g. Repoblació forestal (bosc productor): Repoblació forestal amb les espècies pròpies de la vegetació insular més adequades des del punt de vista de la producció fustera i la seua ordenació d'acord amb el principi de producció sostenible.

h. Altres: Qualsevol altra activitat agrària no contemplada entre les anteriors i sempre que sigui en règim extensiu.

1.2 Activitats intensives: Són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades per la utilització de tècniques intensives més agressives amb l'entorn i amb fins netament productius; el Departament d'Agricultura podrà establir-ne els criteris per determinar en cada cas el règim corresponent. Comprèn:

a. Horts d'autoconsum: Instal·lacions sense construcció per a l'activitat hortícola amb finalitat d'autoconsum o oci.

b. Agricultura intensiva: Inclou totes les obres i instal·lacions necessàries per a aquesta activitat (sèquies, camins, dipòsits d'aigua, etc.) així com els edificis lligats a l'explotació agrària excepte hivernacles.

c. Hivernacles: Instal·lacions fixes sota coberta de vidre o plàstic per a cultiu forçat.

d. Explotació ramadera: Edificacions i instal·lacions per a la cria de bestiar en captivitat. Inclou els edificis destinats a l'emmagatzematge de productes, materials o maquinària de l'explotació així com els necessaris per a altres serveis de l'esmentada explotació.

e. Piscicultura: Edificacions i instal·lacions per a l'activitat piscícola.

f. Altres: Qualsevol altra activitat agrària (agrícola, ramadera o forestal) que no estigui contemplada en les anteriors i sempre que sigui en règim intensiu.

1.3 Activitats complementàries: Seran considerades com a tals l'hotel rural, l'agroturisme; la producció, degustació i venda de productes i articles agraris i ramaders tradicionals, plantes, artesanía, etc. i la resta de les contemplades a l'apartat B3 de l'Annex I de les Directrius d'ordenació territorial. Comprèn:

a. Granges cinegètiques: Edificis i instal·lacions destinats a la criatura d'espècies cinegètiques orientades a la repoblació de vedats de caça.

b. Altres: Activitats generadores de rendes complementàries per a les explotacions agràries que siguin compatibles amb la conservació i protecció del sòl rústic.

2 Sector secundari

2.1 Indústria de transformació agrària: Són les activitats destinades a emmagatzematge, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envasat per comercialitzar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. Inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament hagin de situar-se en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats.

2.2 Indústria en general: Inclou totes les activitats industrials no incloses en l'apartat anterior.

3 Equipaments

3.1 Equipaments sense construcció: Es refereix a equipaments situats en terrenys no afectes a explotacions agràries. Comprèn:

a. Esbarjo concentrat: Adaptació d'un espai localitzat per a activitats recreatives concentrades de distint tipus, dotant-lo amb equips de petita entitat: taules, bancs, barbacoes, fonts, serveis sanitaris, jocs de nens, papereres, etc., amb alguna edificació desmuntable de petita entitat per al servei de la zona.

b. Activitats nàutiques: Inclou no solament la pràctica d'aquestes activitats, sinó també el condicionament necessari de terrenys annexos a la ribera.

Inclou la ubicació de varadors, embarcadors i ancoratges, i activitats de temporada lligada a la platja, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral. S'exclouen de la regulació les activitats subjectes a concessió de la Demarcació de Costes del Ministeri de Medi Ambient.

c. Altres: Qualsevol altra activitat del grup que no estigui contemplada en les anteriors. Inclou el senderisme i la pràctica de bicicleta tot terreny en camins rurals existents.

3.2 Resta d'equipaments: Consisteix en la transformació de l'espai per permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, comercials, educatives, socioassistencials i de turisme, que per les seues necessitats de localització hagin de situar-se en el sòl rústic. Inclou:

a. Camps de golf: Instal·lacions necessàries per a la pràctica d'aquest esport.

b. Càmpings: Instal·lacions fixes amb dotacions i serveis variables en funció de la seua categoria, que exigeixen una forta adaptació i alteració directa del mitjà i suposen pressió sobre el seu entorn.

c. Circuits esportius per a la pràctica de motocròs, trial, etc. sobre terrenys o circuits condicionats per a això, incloent el propi condicionament. No inclou l'adequació del viari rural per a la pràctica del senderisme, cicloturisme i rutes a cavall, que es regirà per idèntiques condicions que l'excursionisme i la contemplació.

d. Parc zoològic: Edificis i instal·lacions situades en un recinte tancat, on en condicions adequades, s'exhibeixen animals de diferents espècies per a la visita del públic.

e. Cementeris.

f. Altres: Qualsevol altra activitat del grup que no estigui contemplada en les anteriors.

4 Altres

4.1 Activitats extractives: Inclou tot tipus d'extracció de materials útils del subsòl, tant per mètodes subterranis o d'interior com de superfície o a cel obert, així com les instal·lacions i edificacions necessàries per a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

4.2 Infraestructures: Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o aèries, de caràcter municipal o supramunicipal amb alternatives de localització restringides a les necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol. Inclou:

a. Petites infraestructures: Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte semblant, així com també infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 metres quadrats.

b. Vies de transport: Inclouen carreteres i les seues instal·lacions complementàries.

c. Conduccions i esteses: Conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars, i altres línies d'estesa aèria o enterrada, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

d. Ports i ports esportius: Inclouen les instal·lacions destinades a l'atractament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzematge i tractament de mercaderies, àrees de reparació i moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci i de pesca, i les seues superfícies annexes.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Terreny proveït d'un conjunt d'instal·lacions i serveis destinat a l'estacionament de vehicles i vinculats a l'activitat de les àrees recreatives; embarcadors, varadors, ancoratges, i activitats de temporada lligades a la platja.

f. Aeroports i heliports: Terreny proveït d'un conjunt de pistes, instal·lacions i serveis destinats al trànsit d'avions i helicòpters.

g. Abocadors de residus inerts: Acumulació controlada de residus sòlids inerts, procedents d'enderrocaments, desmunts, buidats, terres sobrants o inerts procedents de la mineria o de la indústria, definits en la legislació específica. Emplaçaments d'eliminació de residus inerts conforme a les definicions de la legislació específica.

h. Abocador de residus no perillosos: Emplaçaments d'eliminació de residus no perillosos, segons definicions de la legislació específica.

i. Abocador de residus perillosos: Emplaçaments d'eliminació de residus perillosos, segons definicions de la legislació específica.

j. Altres: Qualsevol altra activitat del grup no contemplada entre les anteriors (centres de tractament i gestió de residus, etc.).

4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Tot espai tancat, desenvolupat en edificació aïllada i destinat a estatge humà, que compleixi les condicions establertes pel Decret 145/1997, de 21 de novembre, que regula les condicions d'higiene, dimensions i habitabilitat, i la resta de normes generals o específiques que siguin d'aplicació.

4.4 Protecció i educació ambiental. Comprèn:

a. Activitats científicoculturals: Utilització del mitjà per a experiències i investigació de tipus científic, visites de difusió i iniciació a la naturalesa. Suposen una certa modificació del medi i, en molts casos, centres o aules de la naturalesa, instal·lacions d'observació, etc., la construcció d'edificis i

instal·lacions de certa envergadura però de superfície i volum reduït en relació amb la zona en què se situen.

b. Excursionisme i contemplació: Activitat de tipus extensiu, poc incident en el medi físic, que implica el simple trànsit per als vianants, que no requereix cap tipus d'infraestructura o condicionament per a la seua pràctica excepte petites obres: passos sobre torrenteres, trams de senders, miradors, etc.

c. Preservació estricta: Manteniment de la situació actual i la seua evolució sense intervenció humana o amb intervenció mínima i de caràcter estrictament científic o cultural.

d. Conservació activa: Continuïtat de l'ús tradicional amb manteniment indefinit de les condicions d'ús i explotació que es venguin realitzant.

e. Regeneració de l'ecosistema i/o del paisatge: Tractaments de tipus cultural capaçs de reconduir la zona a la qual s'apliquin a la seua situació primigènia o a altres estats d'equilibri suposadament més valuosos. Pot adoptar distintes formes: podes selectives, pasturatge controlat, neteja, eliminació selectiva de la vegetació, tractament de plagues i malalties, etc.; comprèn també la repoblació forestal amb finalitat protectora i la utilització de residus inerts adequats en obres de restauració i condicionament de pedreres.

Norma 8. Classes d'activitats

1 Respecte de les activitats abans definides i d'acord amb el seu grau d'admissibilitat, es defineixen les següents classes:

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

2 Activitats condicionades per limitacions de dos tipus:

2a Definides directament en el PTI.

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

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

3 Activitats prohibides.

2 En relació amb els supòsits a què es refereix el punt 2b anterior, la seua autorització quedarà condicionada per les limitacions que, en relació amb el seu impacte territorial, s'estableixin:

a. En la declaració d'interès general quan aquesta sigui necessària en virtut del disposat per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

b. En l'informe previ i preceptiu de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic que haurà d'emetre's en els restants casos en què el PTI fa referència a la possibilitat d'imposició d'aquesta limitació.

3 A l'efecte de la definició de tals limitacions, que podran arribar a la denegació de l'activitat proposada, la documentació relativa a tals activitats haurà d'incloure específicament i la Comissió Insular d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic haurà de considerar:

a. L'anàlisi de les alternatives considerades respecte de les característiques del projecte i la seua localització, justificant l'alternativa elegida.

b. La relació de l'activitat amb altres existents o projectades analitzant els possibles impactes acumulatius.

c. La descripció de l'activitat en totes les seues fases i de les actuacions complementàries, si escau, descrivint les potencialment més impactants.

d. La descripció de la zona on s'implantarà l'activitat amb aportació de les dades bàsiques que defineixen el territori afectat: medi físic, medi socioeconòmic i patrimoni cultural.

e. La identificació i valoració dels impactes territorials del projecte.

f. L'assenyalament d'accions preventives i correctores.

g. La justificació que l'activitat projectada resulta compatible amb la conservació dels elements integrants de l'entorn natural i cultural.

4 El grau d'admissibilitat de les actuacions vendrà en qualsevol cas condicionat per les limitacions que es derivin de l'aplicació de normatives específiques de protecció derivades de la legislació ambiental.

Norma 9. Règim de les activitats en les categories del sòl rústic

El règim de les activitats en sòl rústic que el PTI estableix, per a cada categoria i sobre la base de les definicions i classes abans assenyalades, és el següent:

1 Àrees Naturals d'Especial Interès d'Alt Nivell de Protecció SRP-AANP

1.1 Parcs i reserves naturals.

1.1.1 Parc Natural i Reserves Naturals de ses Salines: La normativa d'aplicació serà la continguda en la Llei 17/2001 de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera, en el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals de ses Salines d'Eivissa i Formentera i la que, si escau, es defineixi en el Pla rector d'usos i gestió.

1.1.2 Parc Natural i Reserves Naturals de Cala d'Hort, cap Llençisca i sa Talaia: La normativa d'aplicació serà la continguda en el Pla d'ordenació dels recursos naturals i, si escau, en el Pla rector d'usos i gestió.

1.1.3 En tot el no previst en aquests instruments, s'haurà d'atenir al règim general definit per a les SRP-AANP, amb les següents especificitats:

a. Es reduirà al mínim la intervenció antròpica, que es limitarà a mantenir o millorar la situació preexistent.

b. Es propiciaran exclusivament les activitats científicoculturals sotmeses a control per part dels organismes públics.

c. Només es consideren acceptables les actuacions orientades al manteniment o l'obtenció d'estats ecològics clímax encara que en grau mínim per tractar-se d'àmbits naturals ben conservats en general.

d. En les zones on la pressió antròpica és major, haurà de gestionar-se la freqüentació.

1.2 Resta de terrenys qualificats com a SRP-AANP.

1.2.1 Només es permetran les següents obres:

a. Conservació, restauració i consolidació d'edificacions i instal·lacions existents que no comportin augment de volum i sempre que no hagin estat edificades en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de ser construïts.

b. Infraestructures o instal·lacions públiques que necessàriament s'hagin de situar en aquestes àrees, amb la declaració prèvia d'interès general.

c. Dotacions subterrànies de serveis, habitatges o instal·lacions existents, sempre que donin servei a edificacions que no hagin estat construïdes en contra del planejament urbanístic vigent en el moment de la seua construcció.

1.2.2 Regulació de les activitats:

1.2.2.1 Sector primari: Regulades segons emplaçament.

1.2.2.1.1 Activitats extensives:

a. Caça: Admeses, havent-se de restringir en illots a les efectuades per al control de poblacions autoritzat per la Conselleria de Medi Ambient.

b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres: Admeses amb els requisits exigits per la normativa específica sobre conservació de flora i fauna. La recol·lecció d'esparg al de s'Espartar segons regulació de la Conselleria de Medi Ambient.

c. Ramaderia extensiva: Admeses, s'hauran de sotmetre en illots a control de la Conselleria de Medi Ambient.

d. Agricultura extensiva: Admeses, s'hauran d'efectuar en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària i s'haurà de sotmetre en illots al control de la Conselleria de Medi Ambient.

e. Explotació forestal tradicional: Admeses però ubicant les instal·lacions necessàries en edificacions existents.

f. Apicultura: Admeses, s'hauran de sotmetre en illots a control de la Conselleria de Medi Ambient.

g. Repoblació forestal (bosc productor): Admeses sota control de la Conselleria de Medi Ambient.

h. Altres: Admeses amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.2.2.1.2 Activitats intensives:

a. Horts d'autoconsum: Condicionades a tractar petits regadius tradicionals.

b. Agricultura intensiva: Condicionades a efectuar-se en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària i sota el control de la Conselleria de Medi Ambient.

c. Hivernacles: Condicionades amb les limitacions que s'imposin amb relació al seu impacte territorial i a efectuar-se en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.

d. Explotació ramadera: Condicionades sota el control de la Conselleria de Medi Ambient.

e. Piscicultura: Condicionades amb les limitacions que s'imposin en relació al seu impacte territorial, les quals hauran de contemplar específicament el tractament dels residus.

f. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.2.2.1.3 Activitats complementàries.

a. Granges cinegètiques: Prohibides.

b. Altres: Prohibides, excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.2.2.2 Sector secundari: Regulat segons emplaçament.

1.2.2.2.1 Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents que no requereixin més obres que les permeses en l'article 11.2 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i en relació amb els productes de la pròpia explotació. Prohibides en la resta.

2.2 Indústria en general: Prohibides.

1.2.2.3 Equipaments: Regulat segons emplaçament.

1.2.2.3.1 Equipaments sense construcció:

a. Esbarjo concentrat: Prohibides.

b. Activitats náutiques: Prohibides, excepte les ja existents i les contemplades en la norma 49.

c. Altres: Prohibides, excepte les efectuades en instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.2.2.3.2 Resta d'equipaments: Prohibides.

1.2.2.4. Altres: Regulades segons emplaçament.

1.2.2.4.1 Activitats extractives: Prohibides.

1.2.2.4.2 Infraestructures.

a. Petites infraestructures: Prohibides en els illots, excepte les petites infraestructures de senyalització marítima. En la resta, prohibides, excepte quan es tracti de l'única ubicació viable, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: Prohibides, excepte les existents i la seua millora conformement a les limitacions que s'imposin en la seua autorització.

c. Conduccions i esteses: Prohibides en illots. Prohibides en la resta, excepte les definides pel corresponent pla director sectorial i les existents i la seua millora, conformement a les limitacions que s'imposin en la seua autorització.

d. Ports i ports esportius: Prohibides.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Prohibides, excepte les existents i la seua millora conformement a les limitacions que s'imposin en la seua autorització.

f. Aeroports i heliports: Prohibides.

g. Abocadors de residus inerts: Prohibides.

h. Abocador de residus no peril·losos: Prohibides.

i. Abocador de residus peril·losos: Prohibides.

j. Altres: Prohibides, excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents, amb les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

1.2.2.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Prohibides.

1.2.2.4.4 Protecció i educació ambiental: Condicionades que s'executin d'acord amb els requisits establerts per la Conselleria de Medi Ambient.

2 Àrees Naturals d'Especial Interès SRP-ANEI

2.1 Sector primari

2.1.1 Activitats extensives

a. La caça: Admeses.

b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres: Admeses amb els requisits exigits per la normativa específica sobre conservació de flora i fauna.

c. Ramaderia extensiva: Admeses.

d. Agricultura extensiva: Admeses, s'han d'efectuar en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.

e. Explotació forestal tradicional: Admeses.

f. Apicultura: Admeses.

g. Repoblació forestal (bosc productor): Admeses sempre que s'efectuïn amb espècies autòctones.

h. Altres: Admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.1.2 Activitats intensives:

a. Horts d'autoconsum: Condicionades a tractar de petits regadius tradicionals.

b. Agricultura intensiva: Condicionades que s'efectuïn en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.

c. Hivernacles: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial i que s'efectuïn en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.

d. Explotació ramadera: Condicionades a efectuar-se conformement als requisits que estableixi la Conselleria de Medi Ambient.

e. Piscicultura: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, les quals hauran de contemplar específicament el tractament dels residus.

f. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.2 Sector secundari

2.2.1 Indústria de transformació agrària: Prohibides, excepte les efectuades en edificis i instal·lacions existents que no requereixin més obres que les permeses en l'article 11.2 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i en relació amb els productes de la pròpia explotació.

2.2.2 Indústria en general: Prohibides.

2.3 Equipaments.

2.3.1 Equipaments sense construcció: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.3.2 Resta d'equipaments: Prohibides.

2.4 Altres.

2.4.1 Activitats extractives: Prohibides excepte les contemplades pel pla director sectorial.

2.4.2 Infraestructures.

a. Petites infraestructures: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: Condicionades a limitar la millora de les existents, conformement a les limitacions que s'imposin en la seua autorització.

c. Conduccions i esteses: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

d. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

- e. Aeroports i heliports: Prohibides.
- f. Abocadors de residus inerts: Prohibides.
- g. Abocador de residus no perillosos: Prohibides.
- h. Abocador de residus perillosos: Prohibides.
- i. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

2.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Condicionades segons l'assenyalat en la Norma 10 del PTL.

2.4.4 Protecció i educació ambiental: Admeses.

3 Àrees Rurals d'Interès Paisatgístic SRP-ARIP

- 3.1 Sector primari
 - 3.1.1 Activitats extensives
 - a. La caça: Admeses.
 - b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres: Admeses amb els requisits exigits per la normativa específica sobre conservació de flora i fauna.
 - c. Ramaderia extensiva: Admeses.
 - d. Agricultura extensiva: Admeses sempre que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.
 - e. Explotació forestal tradicional: Admeses.
 - f. Apicultura: Admeses.
 - g. Repoblació forestal (bosc productor): Admeses sempre que s'efectuïn amb espècies autòctones.

- h. Altres: Admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

3.1.2 Activitats intensives:

- a. Horts d'autoconsum: Condicionades a tractar de petits regadius tradicionals.
- b. Agricultura intensiva: Condicionades a efectuar-se en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.
- c. Hivernacles: Condicionades a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial i en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.
- d. Explotació ramadera: Condicionades a efectuar-se d'acord amb els requisits que estableixi la Conselleria de Medi Ambient.
- e. Piscicultura: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, les quals hauran de contemplar específicament el tractament dels residus.
- f. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

- 3.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

3.2 Sector secundari.

- 3.2.1 Indústria de transformació agrària: Condicionades que estiguin vinculades a productes produïts a les Pitiüses.

3.2.2 Indústria en general: Prohibides.

3.3 Equipaments.

- 3.3.1 Equipaments sense construcció: Condicionats per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

3.3.2 Resta d'equipaments.

- a. Camps de golf: Condicionats a no tenir oferta complementària, no se situïn en zona 2 i als requisits que s'estableixin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Càmping: Prohibits.

c. Circuits esportius: Condicionats segons el seu impacte territorial.

d. Parc zoològic: Prohibides.

e. Cementiris: Prohibides excepte les existents i les seues ampliacions.

f. Altres: Prohibides.

3.4 Altres.

- 3.4.1 Activitats extractives: Prohibides excepte les contemplades en el Pla director sectorial.

3.4.2 Infraestructures:

- a. Petites infraestructures: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

- b. Vies de transport: Condicionades a limitar la millora de les existents, conformement a les limitacions que s'imposin en la seua autorització.

- c. Conduccions i esteses: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

- d. Ports i ports esportius: Condicionades a ajustar-se a l'assenyalat en la Norma 49.

- e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

f. Aeroports i heliports: Prohibides.

g. Abocadors de residus inerts: Prohibides.

h. Abocador de residus no perillosos: Prohibides.

i. Abocador de residus perillosos: Prohibides.

- j. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

- 3.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Condicionades segons l'assenyalat en la Norma 10 del PTL.

3.4.4 Protecció i educació ambiental: Admeses.

4 Àrees de prevenció de riscos SRP-APR

- 4.1 Amb caràcter general, el règim de les activitats serà el següent:

4.1.1 Sector primari: Segons categoria subjacent.

4.1.2 Sector secundari.

4.1.2.1 Indústria de transformació agrària: Segons categoria subjacent.

4.1.2.2 Indústria en general: Prohibida.

4.1.3 Equipaments: Segons categoria subjacent.

4.1.4 Altres.

- 4.1.4.1 Activitats extractives: Prohibida excepte les contemplades en el Pla director sectorial.

4.1.4.2 Infraestructures: Segons categoria subjacent.

4.1.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Segons categoria subjacent.

4.1.4.4 Protecció i educació ambiental: Segons categoria subjacent.

- 4.2 En les SRP-APR només podran autoritzar-se activitats amb informe previ de l'Administració competent en matèria de medi ambient.

- 4.3 Específicament, en les SRP-APR d'Incendi només podrà autoritzar-se l'ús d'habitatge unifamiliar si, a més d'emplenar-se l'assenyalat en el punt anterior, s'incorporen mesures de seguretat viària per garantir l'accés de persones i vehicles; dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència i s'efectuen actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible.

5 Àrees de Protecció Territorial SRP-APT

- 5.1 Amb caràcter general, el règim de les activitats serà el següent:

5.1 Sector primari.

5.1.1 Activitats extensives: Segons categoria subjacent.

5.1.2 Activitats intensives: Segons categoria subjacent.

5.1.3 Activitats complementàries: Segons categoria subjacent.

5.2 Sector secundari.

5.2.1 Indústria de transformació agrària: Segons categoria subjacent.

5.2.2 Indústria en general: Prohibides.

5.3 Equipaments.

5.3.1 Equipaments sense construcció: Segons categoria subjacent.

5.3.2 Resta d'equipaments: Prohibides.

5.4 Altres.

- 5.4.1 Activitats extractives: Prohibides excepte les contemplades en el Pla director sectorial.

5.4.2 Infraestructures:

a. Petites infraestructures: Segons categoria subjacent

b. Vies de transport: Segons categoria subjacent.

c. Conduccions i esteses: Segons categoria subjacent.

d. Ports i ports esportius: Segons categoria subjacent.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Segons categoria subjacent.

- f. Aeroports i heliports: Prohibida excepte ampliació d'infraestructures existents i heliports per a transport sanitari o emergències.

- g. Abocadors de residus inerts: Prohibides excepte per a la restauració de pedreres inactives, conformement a les limitacions que s'imposin en la seua autorització.

h. Abocador de residus no perillosos: Prohibides.

i. Abocador de residus perillosos: Prohibides.

j. Altres: Segons categories subjacents.

5.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Prohibit.

5.4.4 Protecció i educació ambiental: Segons categoria subjacent.

- 5.5 En les SRP-APT de carreteres, la totalitat d'activitats vendran condicionades per les limitacions definides en la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears.

- 5.6 En les SRP-APT de costa, totes les activitats vendran condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

6 Sòl Rústic Forestal SRC-F

6.1 Sector primari.

6.1.1 Activitats extensives.

a. La caça: Admeses.

- b. Recol·lecció manual d'espècies silvestres: Admeses amb els requisits exigits per la normativa específica sobre conservació de flora i fauna.

c. Ramaderia extensiva: Admeses.

- d. Agricultura extensiva: Admeses sempre que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.

e. Explotació forestal tradicional: Admeses.

f. Apicultura: Admeses.

- g. Repoblació forestal (bosc productor): Admeses sempre que s'efectuïn amb espècies autòctones.

- h. Altres: Admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

6.1.2 Activitats intensives:

- a. Horts d'autoconsum: Admeses sempre que es tracti de petits regadius tradicionals.

- b. Agricultura intensiva: Admeses sempre que s'efectuïn en zones que

permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.

c. Hivernacles: Admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial i en zones que permetin la creació i el manteniment d'una explotació agrària prioritària.

d. Explotació ramadera: Admeses sempre que s'efectuïn d'acord amb els requisits que estableixi la Conselleria de Medi Ambient.

e. Piscicultura: Admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial, les quals hauran de contemplar específicament el tractament dels residus.

f. Altres: Admeses sempre que s'ajustin a les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

6.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

6.2 Sector secundari.

6.2.1 Indústria de transformació agrària: Condicionades que estiguin vinculades a productes produïts a les Pitiüses.

6.2.2 Indústria en general: Prohibides.

6.3 Equipaments.

6.3.1 Equipaments sense construcció: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

6.3.2 Resta d'equipaments.

a. Camps de golf: Condicionades que no se situïn en zona 2, als requisits generals de l'activitat i als que s'estableixin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Càmping: Prohibides.

c. Circuits esportius: Condicionats segons el seu impacte territorial.

d. Parc zoològic: Prohibides.

e. Cementeris: Prohibides excepte les existents i les seues ampliacions.

f. Altres: Prohibides.

6.4 Altres.

6.4.1 Activitats extractives: Prohibides excepte les contemplades en el Pla director sectorial.

6.4.2 Infraestructures:

a. Petites infraestructures: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: Condicionades que es limitin a la millora de les existents, conformement a les limitacions que s'imposin en la seua autorització.

c. Conduccions i esteses: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

d. Ports i ports esportius: Condicionades que s'ajustin a l'establert en la Norma 49.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

f. Aeroports i heliports: Prohibides.

g. Abocadors de residus inerts: Prohibides.

h. Abocador de residus no perillosos: Prohibides.

i. Abocador de residus perillosos: Prohibides.

j. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

6.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Condicionats segons l'assenyalat en la Norma 10 del PTI.

6.4.4 Protecció i educació ambiental: Admeses.

7 Àrees de Transició SRC-AT

7.1 Sector primari.

7.1.1 Activitats extensives: Admeses.

7.1.2 Activitats intensives: Admeses, haurà, si s'escau, d'ajustar-se a la normativa sobre activitats classificades.

7.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

7.2 Sector secundari.

7.2.1 Indústria de transformació agrària: Condicionades a estar vinculades al sector agrari de les Pitiüses.

7.2.2 Indústria en general: Prohibides.

7.3. Equipaments: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

7.4 Altres.

7.4.1 Activitats extractives: Prohibides.

7.4.2 Infraestructures.

a. Petites infraestructures: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

c. Conduccions i esteses: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

d. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

e. Aeroports i heliports: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

f. Abocadors de residus inerts: Prohibides.

g. Abocador de residus no perillosos: Prohibides.

h. Abocador de residus perillosos: Prohibides.

i. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

7.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Condicionades segons l'assenyalat en la Norma 10 del PTI.

7.4.4 Protecció i educació ambiental: Admeses.

8 Sòl Rústic de Règim General SRC-SRG

8.1 Sector primari.

8.1.1 Activitats extensives: Admeses.

8.1.2 Activitats intensives: Admeses.

8.1.3 Activitats complementàries: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

8.2 Sector secundari.

8.2.1 Indústria de transformació agrària: Condicionades que estiguin vinculades al sector agrari de les Pitiüses.

8.2.2 Indústria en general: Prohibides, excepte les relacionades amb activitats tradicionals i artesanes i les quals, per les seues característiques especials, no puguin situar-se en polígons industrials.

8.3 Equipaments.

8.3.1 Equipaments sense construcció: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

8.3.2 Resta d'equipaments: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

8.4 Altres.

8.4.1 Activitats extractives: Prohibides excepte les contemplades en el pla director sectorial.

8.4.2 Infraestructures.

a. Petites infraestructures: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

b. Vies de transport: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

c. Conduccions i esteses: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

d. Ports i ports esportius: Condicionades segons la seua regulació específica.

e. Estacionament de vehicles a l'aire lliure: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

f. Aeroports i heliports: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

g. Abocadors de residus inerts: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

h. Abocador de residus no perillosos: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

i. Abocador de residus perillosos: Prohibides.

j. Altres: Condicionades per les limitacions que s'imposin en relació amb el seu impacte territorial.

8.4.3 Habitatge unifamiliar aïllat: Condicionades segons l'assenyalat en la Norma 10 del PTI.

8.4.4 Protecció i educació ambiental: Admeses.

9 La qualificació dels terrenys com a SRP-ARIP o la seua consideració com a SRC-AIA suposarà que se'ls atorgui la condició d'àrees d'interès preferent per a l'atorgament d'ajudes públiques per al foment i el manteniment de l'activitat agrària.

10 Per al desenvolupament i la millora d'explotacions agràries, la iniciativa privada podrà redactar projectes de modernització d'explotacions rústiques que, a l'empara de l'assenyalat per la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, ordenin els seus usos i activitats.

11 Sigui quina sigui la categoria de què es tracti, queda prohibida la publicitat en sòl rústic, exceptuant:

a. Els rètols de caràcter informatiu situats en la mateixa finca en què es desenvolupi l'activitat anunciada, segons la regulació específica que sobre això imposin els Plans de Millora Territorial relatius al sòl rústic i, si escau, els instruments de planejament general.

b. Els cartells que assenyalin llocs d'interès públic no comercials i les indicacions d'ordre general.

12 Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, haurà de respectar-se el règim d'usos corresponent a cada categoria en la seua part afectada.

13 En qualsevol cas i sigui quina sigui l'actuació de què es tracti, resultaran d'aplicació als edificis i les instal·lacions, els seus accessos i dotacions d'infraestructures les condicions d'integració paisatgística i ambiental que estableix el PTI, que podran imposar-se específicament en cada autorització o amb caràcter genèric pels plans de millora territorial, i el compliment dels quals haurà de justificar-se, en els supòsits que la cèdula d'habitabilitat o llicència d'activitat

sigui preceptiva, de forma prèvia a la seua obtenció o renovació.

Norma 10. Condicions específiques de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en sòl rústic

1 L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, en les categories que no resulti prohibit, estarà condicionat al compliment dels següents requisits, que el planejament general podrà desenvolupar més restrictivament:

1.1 Que aquest ús no estigui prohibit en la zona on pretengui implantar-se i que es compleixin les condicions que s'hi estableixin.

1.2 Que no s'ubiqui en zona determinada com a inedificable i s'ajusti a les condicions que per a la zona del seu emplaçament concret es defineixin.

1.3 Que quan suposi construcció de noves edificacions o canvi d'ús d'unes altres ja existents, resulti un sol habitatge per parcel·la, que haurà de comptar almenys amb la superfície assenyalada per a tal ús pel planejament general que, en tot cas, no podrà ser inferior a:

a. Per als terrenys qualificats com a SRP-ANEI: 50.000 m² a l'illa d'Eivissa i 35.000 m² a l'illa de Formentera, superfícies que es reduiran en un 25 % en els supòsits i condicions contemplats en l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

b. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRP-ARIP, superfícies que es reduiran en un 25 % en els mateixos supòsits i condicions contemplats a l'apartat anterior.

c. 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-F, aquesta superfície es reduirà en un 25 % en els mateixos supòsits i condicions contemplats a l'apartat anterior.

d. 15.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG a l'illa d'Eivissa i 14.000 m² a l'illa de Formentera.

e. La definida, si s'escau, per a la Unitat paisatgística en la qual s'inclouguin els terrenys.

1.4 Que la parcel·la on pretengui implantar-se l'ús d'habitatge unifamiliar no procedeixi d'una parcel·lació urbanística, en els termes que es defineixen en el PTI.

2 Pel que fa a la seua tipologia funcional, el programa i la distribució del conjunt de les dependències seran els inequívocs per constituir un únic habitatge unifamiliar que no podrà, a aquests efectes, incloure espais de comunicació vertical ni dependències auxiliars, d'estar, menjar, cuinar o dormir, que distorsionin, per la seua grandària, reiteració o excessiu nombre, el seu caràcter unifamiliar.

3 S'admetran els habitatges conformats per edificacions discontinües, quan estiguin constituïdes per un nucli principal destinat pròpiament a habitatge i annexos destinats a serveis auxiliars o complementaris que hauran d'ajustar-se a les següents condicions:

a. La seua distància al nucli principal no podrà ser superior a 25 metres a l'illa d'Eivissa i a 15 metres a la de Formentera.

b. Tendran una única planta d'altura.

c. La superfície construïda conjunta dels annexos no superarà el 20 % de la del nucli principal.

d. Podran contenir un dormitori i, com a màxim, un nombre d'ells igual o inferior a 1/3 dels situats en el nucli principal.

e. Conformaran amb el nucli principal un únic habitatge i no podran configurar-se com a habitatges independents ni obtenir cèdules d'habitabilitat independents.

f. Es dissenyaran com a part inseparable del nucli principal a fi d'aconseguir un resultat formal i estètic coherent.

4 Resultaran d'aplicació a les edificacions destinades a aquest ús, inclosos els annexos, els següents paràmetres que el planejament general podrà fixar més restrictivament:

a. Separació de límits de parcel·la: 10 metres mínim.

b. Superfície construïble màxima: A SRP-ANEI, 0,0084 m²/m² a l'illa d'Eivissa i 0,012 m²/m² a l'illa de Formentera; a SRP-ARIP i SRC-F, 0,0168 m²/m²; a la resta de categories de sòl rústic, 0,028 m²/m² a l'illa d'Eivissa i 0,03 m²/m² a l'illa de Formentera.

c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la: A SRP-ANEI, 1,2 % a l'illa d'Eivissa i 1,7 % a l'illa de Formentera; a SRP-ARIP i SRC-F, 2,4 %; a la resta de categories de sòl rústic, 4 % a l'illa d'Eivissa i 4,29 % a l'illa de Formentera.

d. El volum màxim per edifici és de 1.500 m³ i la disposició i les característiques dels annexos hauran de singularitzar el seu impacte, tal com estableix l'article 28.4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

Norma 11. Condicions específiques de l'ús d'allotjament turístic en sòl rústic

1 Amb caràcter general, l'autorització de nous usos d'allotjament en sòl rústic es regirà per allò disposat en el Decret 62/1995, de 2 de juny, i l'Ordre de 13 d'octubre de 1995, sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural, que el desenvolupa, excepte pel que fa a les característiques i possibilitats d'am-

pliació de les edificacions i a la vinculació a la conservació del paisatge, en relació amb els quals són criteris del PTI els que s'estableixen en els punts següents:

1.1 L'activitat haurà d'obtenir, amb caràcter previ a l'obtenció de l'autorització turística prèvia, i de la llicència municipal d'obres, la declaració d'interès general i estarà referida a una oferta de gran qualitat i projectar-se en edificacions i annexos existents i construïts abans de l'1.01.1940 per a hotel rural i abans de l'1.01.1960 per a agroturisme.

1.2 A l'efecte de la declaració d'interès general s'haurà d'aportar, a més de la documentació exigida amb caràcter general per a tal tipus de declaracions:

a. Relació dels serveis que s'oferiran en l'establiment que no siguin pròpiament d'hotel rural o d'agroturisme, i la incorporació posterior d'algun nou servei requerirà el compliment de la normativa sectorial aplicable. Pel que fa a l'oferta complementària de l'article 32 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, s'estableix que l'única compatible amb l'oferta d'allotjament és la d'oferta complementària de restauració, grup restaurant.

b. Detall de la gestió prevista dels recursos naturals, energia i residus generats, havent de potenciar mesures d'estalvi energètic, de foment de les energies renovables i d'estalvi i reutilització d'aigua mitjançant la previsió de sistemes d'estalvi en excusats, limitadors de cabal en aixetes, circuits per a la utilització de pluvials per a excusats i reg i reciclatge d'aigües grises.

c. Mesures previstes per a la conservació de l'espai rural i el compromís de realització de tasques per al seu manteniment i conservació, l'incompliment del qual podrà donar lloc a la revocació de l'autorització turística d'obertura.

d. Característiques actuals i projectades de les edificacions on es pretengui situar l'activitat, així com justificació documental de què es respecta la tipologia original de l'immoble i que l'actuació s'ajusta als criteris d'integració del PTI.

1.3 La superfície mínima de parcel·la exigible serà:

a. A l'illa d'Eivissa, de 50.000 m² per a hotel rural i de 25.000 m² per a agroturisme

b. A l'illa de Formentera, de 30.000 m² per a hotel rural i de 20.000 m² per a agroturisme

i, de plantejar-se l'ampliació de les edificacions i/o annexos existents, aquestes s'efectuaran:

a. Formant part del volum preexistent i efectuant-se preferentment de forma integrada, excepte quan la integració de l'ampliació projectada desvirtui la tipologia tradicional i/o original.

b. De forma que la superfície construïda del conjunt resultant no superi el 2 % de la superfície de la parcel·la vinculada, amb un màxim de 1.500 m².

c. Sense que puguin suposar increment de l'altura de l'edificació principal ni tenir, els annexos, més d'una única planta.

d. Complint la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.

1.4 El nombre màxim d'unitats d'allotjament serà de 25, amb un màxim de 50 places, per a l'hotel rural i de 12, amb un màxim de 24 places, per a l'agroturisme.

1.5 Els elements patrimonials existents en la finca: trulls, molins, arbres singulars, eres, parets, forns, sèquies, sènies, etc., hauran de conservar-se in situ i mantenir-se.

1.6 Les actuacions arquitectòniques tant en l'edifici principal com en els annexos respectaran les tipologies tradicionals existents en la zona que es tracti i les normes d'estètica que s'estableixen per a la regulació de l'habitatge unifamiliar aïllat.

1.7 A l'efecte de la conservació del paisatge agrícola i forestal tradicional:

a. A les àrees forestals es mantendran els elements etnogràfics i masses boscoses existents, aquestes últimes es condicionaran de forma que es mantinguin les característiques tipològiques del bosc i s'eviti la propagació dels incendis forestals.

b. En les àrees agrícoles es mantendran i restauraran els elements etnogràfics existents i les feixes, tancaments i parets de pedra seca tradicionals; es mantendran els arbres fruiters i s'evitarà l'ocupació pel bosc de les zones d'ús agrícola.

c. En les parts de la finca que sigui possible, es mantindrà l'explotació agrícola tradicional extensiva recuperant, fins i tot, les zones actualment emboscades en les quals la coberta forestal no tenguí una edat mitjana superior a 20 anys.

d. En el cas de l'agroturisme, haurà d'acreditar-se l'existència d'explotació agrícola, ramadera o forestal tradicional, existent en la finca que haurà d'estar inscrita en el corresponent registre d'explotacions agràries, i no es podran introduir cultius ni espècies foranes a les pròpies de les Illes a l'efecte d'acreditar l'explotació existent davant l'administració competent en matèria d'agricultura.

e. Els tancaments hauran de ser de paret de pedra seca tradicional i per a l'enjardinament s'utilitzaran espècies vegetals autòctones, sense que resulti factible la utilització d'espècies potencialment invasores.

1.8 Els establiments d'agroturisme i d'hotel rural que comptin amb l'autorització d'obertura expedida per l'administració turística a la data de l'aprovació inicial del PTI s'entenen d'interès turístic per al model territorial que s'hi estableix i queden exempts de l'obtenció de la declaració d'interès general que disposa la present Norma, sempre que es mantinguin les condicions sobre la base de les quals es varen autoritzar. El mateix es disposa respecte dels establiments d'aquest tipus que comptin amb l'autorització prèvia expedida per l'administració turística a la data de l'aprovació inicial del PTI, excepte en el supòsit que pretenguin acollir-se a les previsions que s'estableixen en la present Norma respecte de les ampliacions.

1.9 Els establiments d'agroturisme que ja disposin d'autorització turística prèvia i optin pel canvi a la modalitat d'hotel rural hauran de respectar els paràmetres assenyalats a l'apartat 1.3 anterior si bé, a fi de permetre el dimensionament i l'habilitació de les dependències i instal·lacions d'ús general per als clients i les zones de servei, no es computaran les superfícies de les zones de serveis preexistents.

1.10 L'incompliment de les condicions establertes en la declaració d'interès general o en la llicència d'obres, o la falta d'activitat turística acreditada per la Conselleria de Turisme, determinarà la revocació de les autoritzacions concedides. A aquest efecte, l'incompliment o la inactivitat es comunicarà fefaentment a l'administració municipal que, amb audiència prèvia a l'interessat, dictarà resolució revocàtoària de la llicència d'activitat. Aquesta resolució es notificarà a la Conselleria de Turisme perquè revogui les autoritzacions turístiques atorgades.

2 Pel que fa als establiments hotelers i d'apartaments turístics aïllats existents en sòl rústic a l'aprovació inicial del PTI, distints dels regulats pel Decret 62/1995, que comptin amb autorització turística prèvia o d'obertura i que no resultin inclosos dins d'àrea de desenvolupament urbà:

2.1 Els instruments de planejament general podran regular la seua incorporació a l'ordenació, sense alteració de la classificació del sòl on se situen i conformement a l'assenyalat en els següents punts:

a. L'ordenació que s'estableixi perseguirà el manteniment de les condicions específiques i diferenciadores de l'establiment d'allotjament de què es tracti.

b. La parcel·la existent vinculada a l'ús turístic segons l'autorització turística s'entendrà apta per a totes aquelles actuacions de millora i actualització de l'estructura, instal·lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment.

c. La regulació mantindrà, amb caràcter general, la volumetria i les característiques actuals de les edificacions vinculades a tal ús.

d. No obstant l'anterior, podran contemplar-se ampliacions en els casos d'actuacions dirigides a l'increment de la categoria o de la qualitat de l'oferta d'allotjament, que en tot cas hauran de regular-se d'acord amb l'emplaçament on se situïn i amb les característiques actuals de l'establiment del qual es tracti.

e. Prèviament a l'autorització de qualsevol actuació serà precisa l'emissió d'informe de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic en relació amb el seu impacte territorial.

2.2 Fins que el planejament general no ho reguli, abans de qualsevol autorització serà precisa la prèvia declaració d'interès general conformement als criteris abans assenyalats.

3 Pel que fa a l'oferta d'allotjament turístic en la modalitat d'habitatge turístic vacacional (HT) regulada per la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, haurà d'ajustar-se a la normativa sectorial específica i, prèviament a la sol·licitud de l'autorització prèvia de la Conselleria de Turisme, haver obtingut la declaració d'interès general. A l'efecte de la declaració d'interès general, haurà d'emetre's informe municipal motivat relatiu que l'habitatge, pels seus valors arquitectònics, la seua adaptació a la tipologia rural de la zona i la seua morfologia o emplaçament, sigui idoni per a l'ús d'HT en condicions que garanteixin la qualitat, especificitat i diferenciació d'aquesta oferta, considerant-se a aquest efecte com a prioritàries les incloses en el Catàleg municipal de protecció del terme.

4 En els habitatges unifamiliars aïllats existents que resultin catalogats i se situïn en zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears:

4.1 Es podrà prestar el servei d'habitatge sempre que el titular de l'establiment comparteixi l'ús del seu habitatge amb una zona o annex dedicat a allotjament.

4.2 A aquests efectes, podrà autoritzar-se com a habitatge turístic de vacances (HT) l'edificació catalogada, en la qual es podrà destinar a l'ús turístic fins a un màxim de dos dormitoris, existents o de nova construcció, amb un màxim de dues places per dormitori, havent de disposar cada habitació de bany integrat i complir-se, en qualsevol cas, la normativa d'habilitat.

4.3 Resultaran d'aplicació a aquesta oferta els criteris definits en els punts 1.5, 1.6 i 1.7, amb excepció de l'apartat d d'aquest últim.

4.4 Aquesta oferta s'entén com un ús turístic admès i d'interès per al model territorial que el PTI estableix, per la qual cosa, excepte en cas d'absència de regulació pel planejament, no serà precisa la prèvia declaració d'interès general, i se sotmetrà únicament, en tot allò no previst en aquest apartat, a la normativa sectorial reguladora dels HT.

5 Les parcel·les on, a l'entrada en vigor del PTI, se situïn establiments d'oferta de restauració dels contemplats en l'article 33 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, que disposin de la corresponent autorització d'obertura de la Conselleria de Turisme d'antiguitat superior a cinc anys, s'entendran aptes per a totes aquelles actuacions de millora i actualització d'estructures, instal·lacions i serveis tendents a la modernització permanent de l'establiment, sempre que únicament es prestin serveis d'oferta de restauració.

Qualsevol ampliació d'aquests establiments només serà possible quan es plantegin per incrementar la seua categoria o canviar de grup a restaurant i si suposen ampliació de l'establiment o la modificació de la parcel·la vinculada requeriran, prèviament a l'autorització turística, la declaració prèvia d'interès general.

S'exclouen del disposat en aquest apartat els establiments que prestin, en el mateix local i com a activitat principal o secundària, serveis de restauració i entreteniment a què es refereix en número d'ordre XLIII.07 i CNAE-93 92.341 de l'annex I del Decret 19/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.

6 Queda prohibida en sòl rústic l'autorització per a instal·lació de nous campaments de turisme (càmpings).

7 Sigui quina sigui la categoria de sòl rústic on se situïn, s'admetran en els fars, en les condicions que l'article 94.1 de la Llei 48/2003, de 26 de novembre, de règim econòmic i de prestació de serveis en els ports d'interès general, els usos relacionats amb l'hostaleria als quals es refereix aquest article.

Norma 12. Condicions específiques de l'ús extractiu

1 Fins a la seva revisió o nova formulació, regirà amb caràcter general allò disposat en el Pla Director Sectorial de Pedreres revisat que va resultar aprovat mitjançant el Decret 61/99, de 28 de maig, i resultarà d'aplicació a les pedreres existents en àrea natural d'especial interès (SRP-ANEI) o àrea rural d'interès paisatgístic (SRP-ARIP) l'assenyalat a l'article 22 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

2 En relació amb l'ordenació de l'activitat, són criteris generals del PTI:

2.1 Que la revisió del Pla director sectorial:

a. No podrà, excepte casos excepcionals o d'interès públic, preveure la localització de noves pedreres en SRP o SRC-F.

b. De preveure-les, la localització de noves pedreres no podrà efectuar-se en les zones que en la Norma 9 així ho estableix.

2.2 En qualsevol cas, per al desenvolupament de l'activitat s'haurà de:

a. Definir un programa de restauració per a cada fase de l'explotació que prevegi i compensi progressivament els efectes sobre les àrees afectades.

b. Dipositar fiança per part del titular de l'explotació per garantir l'execució de les mesures correctores previstes la quantia de les quals es determinarà atenent a la superfície afectada per l'explotació, al cost global de la restauració i a les circumstàncies específiques de la zona afectada.

c. Fixar un període de garantia per assegurar l'efectivitat del compliment del programa de restauració integrada.

2.3 Quan l'activitat es realitzi en terrenys assignats a les categories de SRP i SRC-F, hauran de preveure's mesures addicionals de protecció incrementant les exigències generals respecte dels plans de restauració.

3 En relació amb l'ús de materials inerts per a treballs de restauració, són criteris addicionals del PTI els següents:

a. Només podran utilitzar-se els que s'ajustin estrictament a la definició que sobre ells estableix el RD 1481/2001, de 27 de desembre, el qual regula l'eliminació de residus mitjançant dipòsit en abocador.

b. La seua utilització haurà d'efectuar-se de forma que es minimitzin els possibles riscos geotècnics.

c. Quan siguin residus de construcció i demolició o subproductes procedents del seu tractament s'haurà de complir el que disposi el corresponent Pla director sectorial.

d. Haurà de promocionar-se la mineria de transferència a fi d'optimitzar els processos de recuperació.

4 Específicament:

a. L'acord d'inclusió d'una pedrera en la llista de pedreres incorporada al Pla director sectorial dins del Catàleg de pedreres actives vincularà al planejament municipal, per la qual cosa la falta d'adaptació d'aquest planejament no serà obstacle per a la concessió de la corresponent llicència municipal. Mentre no es produeixi aquesta adaptació serà necessària la declaració prèvia d'interès general, que comportarà la qualificació de la parcel·la per a l'ús extractiu.

b. Fins que no es restaurin, els terrenys ocupats per pedreres actives i inactives seran considerats d'emplaçament preferent per a la implantació d'activitats

relacionades amb la fabricació, l'ús, el tractament i la transformació de materials derivats de l'activitat extractiva, amb declaració prèvia d'interès general.

c. Els terrenys ocupats per pedreres inactives podran així mateix ser destinats a la implantació d'equipaments esportius, culturals, lúdics, etc. per a les característiques dels quals o especialitat resultin especialment idonis, amb declaració prèvia d'interès general.

Norma 13. Edificacions, instal·lacions i habitatges unifamiliars existents en sòl rústic

1 Fins que no resultin incorporats a l'ordenació, no es consideraran edificis o instal·lacions existents els que es trobin en situació de fora d'ordenació i no s'estimarà que tenen tal consideració les edificacions finalitzades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei del sòl de 1956.

2 No tindran la consideració de:

a. Edificació existent, les restes de construccions per a la reforma o rehabilitació de les quals sigui necessari actuar de forma significativa sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seua reconstrucció, tret que es tracti d'actuacions en cobertes o forjats o que es tracti d'edificacions catalogades pel planejament vigent.

b. Ampliació d'edificació existent, aquelles actuacions de les quals resultin edificis amb configuració, distribució i funcionalitat que desvirtuin en allò que és bàsic les de l'edificació preexistent.

3 Només es considerarà com a habitatge existent el que compleixi algun dels següents requisits:

a. Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, presentant característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Eivissa i Formentera i que tenguin superfície construïda i capacitat suficient per poder realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir en la forma que la normativa d'habitabilitat estableix.

b. Que s'hagi construït a l'empara d'autorització referida a aquest ús i a la totalitat de l'edificació existent.

c. Que, constant la seua existència en el vol de l'any 2002, tenguin cèdula d'habitabilitat referida a aquest ús.

4 Pel que fa a l'ampliació dels habitatges existents, només serà factible per una sola vegada, -que haurà sempre d'integrar-se en l'habitatge preexistent i ajustar-se a les condicions generals que sobre volum màxim i integració paisatgística de l'edificació defineix el PTI -, s'estarà al que referent a això determinin els instruments de planejament general, i en el seu defecte, resultaran d'aplicació les següents regles:

4.1 En les categories on l'ús d'habitatge unifamiliar no resulti prohibit:

a. Quan hagin estat construïdes legalment a l'empara d'autorització, s'ajustaran al regulat en la Disposició transitòria 2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

b. En qualsevol cas, hauran d'ajustar-se a una de les següents condicions:

1 Respectar els paràmetres prevists en el PTI per a nous usos d'habitatge en la categoria de què es tracti.

2 No superar la total edificació que en resulti un màxim de 420 m² o el 8 % de la superfície de la parcel·la, i en cap cas, els següents paràmetres d'edificabilitat:

a. Els assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original.

b. En absència de planejament en l'esmentada data o quan no resulti possible determinar-la, 0.06 m²/m².

4.2 En les categories on resulti prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, excepte previsió legal que s'hi refereixi, només estarà permesa la reparació, la rehabilitació i la reforma de les existents, sense que pugui suposar augment del seu volum edificat i d'acord amb les condicions d'integració que el PTI defineix.

5 En els habitatges que resultin catalogats dins de les zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, es podran efectuar obres d'ampliació per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna o als efectes que en la norma 11.3 i 11.4 s'assenyalen. Aquestes ampliacions s'ajustaran a les determinacions que en Catàleg es defineixin; s'integraran adequadament pel seu volum i morfologia respecte de l'edificació existent; en mantendran els elements arquitectònics propis, sense addició d'elements que puguin desvirtuar les característiques originals de l'edifici i s'ajustaran a les condicions generals que sobre integració paisatgística de l'edificació el PTI defineix.

6 En els casos d'ampliació d'habitatges existents, la superfície ampliada no podrà ser, en cap cas, susceptible d'obtenir cèdula d'habitabilitat independent de la de l'habitatge inicial, en poder atorgar-se tan sols una sola cèdula d'habitabilitat per habitatge i parcel·la. A aquests efectes, la documentació final d'obra haurà d'especificar necessàriament si l'ampliació realitzada ha suposat obres

que afectin la distribució de l'habitatge en més o en menys d'un 60 % de la seua superfície útil, a l'efecte de verificar si és o no procedent expedir nova cèdula d'habitabilitat per al total habitatge que substituirà qualssevol anteriorment atorgades.

7 Els instruments de planejament general podran incloure catàleg de les edificacions i instal·lacions existents en sòl rústic i vinculades a activitats industrials o de serveis, en el qual s'identifiqui el seu emplaçament i les característiques i respecte de les quals:

a. S'estableixin els requisits per a la seua incorporació a l'ordenació, en resultar aquesta conforme als objectius del pla.

b. Es determini la necessitat de la seua relocalització, en aquest cas, a més de les mesures que s'estimin oportunes, haurà de resultar prohibida tota possibilitat de canvi d'ús a activitats no permeses pel PTI en la zona de què es tracta.

8 Per poder ser objecte de la incorporació que l'apartat 7 a contempla, haurà d'acreditar-se que les activitats, les edificacions i les instal·lacions tenen una antiguitat superior a 10 anys i que han prescrit els terminis que fixa l'article 73 de la Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística.

9 Els requisits als quals l'apartat 7 a es refereix hauran d'incloure en tot cas:

a. Les mesures de restauració paisatgística necessàries per a l'aplicació, en la mesura que sigui possible, dels criteris d'integració paisatgística que el PTI estableix

b. Les mesures correctores que resultin necessàries en aplicació de la normativa reguladora de les activitats

c. El que resulti, si escau, de la normativa d'avaluació d'impacte ambiental aplicable

10 La inclusió en catàleg i la fixació dels requisits per a la seua incorporació a l'ordenació facultarà, amb comprovació prèvia del compliment d'aquests requisits i assenyalament dels que la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic estimi oportuns, la declaració d'interès general de l'activitat, en els termes i les condicions que s'estableixin, que podran incloure termini màxim de vigència de l'autorització i condicions per a la restitució paisatgística dels terrenys afectats una vegada desapareguda l'activitat.

11 Els habitatges, instal·lacions i activitats existents en sòl rústic es consideraran vinculats a la parcel·la definida en la corresponent autorització, si aquesta existeix, i en cas contrari, a la que figuri en el cadastre, en els casos d'ampliació i prèviament a la concessió de la corresponent llicència municipal, s'haurà d'exigir constància de tal vinculació en el Registre de la Propietat en els termes que estableix l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

12 Excepte regulació expressa en contrari definida pel PTI:

a. Les ampliacions d'instal·lacions o activitats existents en sòl rústic en virtut d'interès social o general declarat amb anterioritat hauran d'obtenir la prèvia declaració d'interès general d'aquesta ampliació.

b. En absència de l'esmentada declaració, prèviament a l'autorització de l'ampliació, haurà d'obtenir-se la declaració d'interès general per al conjunt de l'activitat.

Norma 14. Finques subjectes a distintes qualificacions

1 Quan una finca estigui afectada per diverses qualificacions:

1.1 A l'illa d'Eivissa:

a. La verificació del compliment del requisit de parcel·la mínima s'efectuarà comprovant que la suma de percentatges de superfície de cada zona respecte a la superfície exigible per a cadascuna d'elles sigui igual o superior a 100.

b. L'anterior no serà d'aplicació en les parcel·les qualificades com a SRC i SRC-F en les quals aquesta última qualificació suposi 1/3 o menys de la superfície total de la parcel·la; en aquest cas resultarà aplicable la superfície de parcel·la mínima establerta per a la zona de SRC en què es trobi.

c. L'edificació haurà de situar-se necessàriament en la part de la finca subjecta a menor protecció, excepte justificació que el seu impacte és menor en un altre emplaçament, que haurà de ser acceptat per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic.

d. L'edificabilitat i ocupació serà la suma de les que resultin de l'aplicació de la seua respectiva normativa a la superfície de cadascuna de les zones de què consti la parcel·la.

e. La resta de paràmetres i característiques d'aplicació seran els corresponents a la zona on se situï l'edificació.

1.2 A l'illa de Formentera, s'aplicarà la regla de proporcionalitat que defineixen les vigents NS, aplicant-se en tot allò que no s'hi contempli l'assenyalat en l'apartat anterior.

2 A l'efecte d'aplicació de la regla, seran computables els terrenys inclosos en totes les categories i zones amb excepció dels qualificats com a SRP-AANP i SRP-APT els quals, excepte modificació legal que ho permeti, no computaran a cap efecte.

CAPÍTOL II. PARCEL·LACIÓ URBANÍSTICA I REGULACIÓ DE LES SEGREGACIONS, FRAGMENTACIONS I DIVISIONS EN SÒL RÚSTIC.

Norma 15. Prohibició de parcel·lació urbanística

1 En el sòl rústic estan prohibides les parcel·lacions urbanístiques, no s'hi poden efectuar divisions, segregacions o fraccionaments en contra del disposat pel PTI i per la legislació agrària, forestal o de naturalesa similar, i no atorga drets edificatoris el fet d'efectuar o haver efectuat segregacions o divisions de finques en tal classe de sòl.

Els notaris i registradors no podran en cap cas autoritzar o inscriure, respectivament, segregacions, fragmentacions o divisions de finques si no s'acredita l'atorgament de la corresponent llicència municipal o l'emissió del corresponent certificat d'innecessarietat.

2 S'entendrà que el fraccionament simultani o successiu de terrenys constitueix una parcel·lació urbanística quan concorri alguna de les següents condicions:

- a. Pugui donar lloc a la formació d'un nucli de població.
- b. Suposi operacions de subdivisió o fragmentació en lots, obres d'urbanització o edificació conjunta o sigui resultat d'un pla d'urbanització o edificació unitària.
- c. Tengui o prevegi una distribució, forma parcel·laria, elements i característiques pròpies de les actuacions en sòl urbà o urbanitzable que, de consumir-se, podrien donar lloc, per efecte de la transformació, a la pèrdua dels elements d'identitat del sòl rústic.
- d. Suposi o prevegi accessos viaris comuns exclusius, asfaltats o compactats o amb una amplària de rodament superior a 3 m.
- e. Prevegi xarxes o centres d'infraestructura conjunts o que transcorrin per espais comuns.
- f. Existeixi constància de publicitat –per qualsevol mitjà, clarament mercantil– que doni a entendre la pretensió de donar una utilització urbanística als terrenys.
- g. Sigui coetània en el temps a l'encàrrec o la redacció del projecte o projectes per a la seua transformació, o la realització de qualsevol acte de naturalesa privada o administrativa, tendents a l'edificació amb vista a l'ús urbanístic dels terrenys.

Norma 16. Segregacions i divisions de finques en sòl rústic

1 Els nous usos d'habitatge que es projectin sobre finques registrals procedents del fraccionament simultani o successiu de terrenys classificats com a sòl rústic es podrà autoritzar quan:

- a. No constitueixin parcel·lació urbanística.
- b. Respectin la parcel·la mínima més restrictiva definida per la normativa aplicable a la llicència.
- c. S'ajustin als requisits que a continuació s'exposen.

2 En el cas que d'una finca registral situada en sòl rústic i les categories SRC-SRG o SRC-AT i com a conseqüència d'un o diversos actes de disposició –ja sigui per divisió, fragmentació o segregació simultània o successiva, resultin més de dues finques independents, inclosa la matriu, la superfície exigida per a la construcció d'un habitatge en la tercera i successives finques serà el resultat d'aplicar successivament el factor multiplicador 2 elevat a (n-2) a la superfície mínima més restrictiva exigida per la normativa en cadascun dels àmbits territorials concrets, sent n el nombre de finques segregades, fragmentades o dividides a partir del dia 17.07.1997, inclòs aquest.

3 En el cas que d'una finca registral situada en sòl rústic en categoria distinta de SRC-SRG o SRC-AT i com a conseqüència d'un o diversos actes de disposició, ja sigui per divisió, fragmentació o segregació simultània o successiva, resultin dues o més finques independents, inclosa la matriu, la superfície exigida per a la construcció d'un habitatge en la segona i successives finques serà el resultat d'aplicar successivament el factor multiplicador 2 elevat a (n-1) a la superfície mínima més restrictiva exigida per la normativa en cadascun dels àmbits territorials concrets, sent n el nombre de finques segregades, fragmentades o dividides a partir del dia 17.07.1997, inclòs aquest.

4 Quan la finca sotmesa a operacions de segregació, fragmentació o divisió tingui diverses qualificacions que impliquin l'exigència de superfícies mínimes distintes de les assenyalades per a SRC-SRG o SRC-AT, resultarà d'aplicació el factor assenyalat en l'apartat 3 anterior.

5 Tan sols s'autoritzarà la construcció de nous habitatges sobre finques procedents de segregacions, fragmentacions o divisions de finques, quan la tota-

litat de finques resultants d'una mateixa finca, inclosa la matriu i/o la romanent, compleixin amb les regles anteriors, excepte en el cas que es practiqui una única segregació amb la finalitat d'agrupar la finca segregada a una altra confrontant perquè aquesta tingui la superfície mínima exigible.

Les segregacions, fragmentacions o divisions de finques realitzades d'acord amb les regles anteriors no es reputaran constitutives de parcel·lació urbanística prohibida tret que puguin donar lloc a la formació d'un nucli de població, suposin obres d'urbanització conjunta o siguin el resultat d'un pla d'urbanització unitària o bé tinguin o prevegin una distribució, forma parcel·laria, elements i característiques pròpies de les actuacions en sòl urbà o urbanitzable que, de consumir-se, podrien donar lloc, per efecte de la transformació, a la pèrdua dels elements d'identitat del sòl rústic.

6 En el cas que es pretengui la construcció de nous habitatges en finques derivades d'una altra finca en la qual existeixin un o més habitatges, prèviament a la seua autorització haurà d'acreditar-se el corresponent expedient de desvinculació establert en l'article 15 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, així com el compliment dels següents requisits:

a. Si l'habitatge o habitatges preexistents compten amb llicència, haurà de constar inscrita en el Registre de la Propietat la declaració d'obra nova de cadascuna d'elles sobre finques registrals independents, que hauran de comptar amb la major de les següents superfícies:

1 L'exigida en el projecte d'autorització, amb un mínim de 15.000 m².

2 La necessària perquè l'habitatge compleixi amb la totalitat de paràmetres aplicables d'acord amb la normativa vigent en la data de la segregació, fragmentació o divisió.

b. Si l'habitatge o habitatges no compten amb llicència i han prescrit els terminis per a l'adopció de mesures per al restabliment de la legalitat urbanística, la declaració d'obra nova haurà d'efectuar-se sobre finques registrals independents que hauran de comptar amb la major de les següents superfícies:

1 L'exigida per la norma més restrictiva que resulti d'aplicació a la data de segregació o divisió.

2 La necessària perquè l'habitatge compleixi la totalitat de paràmetres aplicables a aquesta data.

c. En tot cas, per calcular la superfície mínima de les finques sobre les quals es projecti la construcció de nous habitatges, s'inclouran en la lletra 'n' del factor multiplicador que correspongui les finques independents sobre les quals quedin situades els habitatges existents.

7 El disposat en els apartats 2, 3 i 4 d'aquesta Norma no serà d'aplicació quan es compleixi l'exigut en la Norma 15 i es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació –efectuades per una sola vegada– practicades en document públic en virtut d'actes dispositius derivats de testaments o pactes successoris o que siguin necessaris per portar a terme la partició dels béns per raó hereditària o per procedir al pagament de la legítima, o quan es tracti de donacions de pares a fills, en els termes que l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears estableix i sempre que el nombre de finques derivades d'aquestes operacions no superi el nombre de fills del donant.

8 A l'efecte de construcció de nous habitatges, les finques adquirides amb posterioritat a la data d'aprovació inicial del PTI en virtut de títol diferent dels prevists en l'apartat 7 anterior, només podran beneficiar-se del règim que aquest apartat preveu quan hagin transcorregut 15 anys des de la data de la seua adquisició en document públic.

9 Les llicències municipals de segregació hauran de fer constar les limitacions quant a la construcció d'habitatges que del contingut d'aquesta Norma es deriven i establiran la necessitat de la seua constància registral com a condició limitativa de llicència.

Norma 17. Agrupació de l'edificació

1 Als efectes del PTI, s'entén per agrupació de l'edificació el procediment pel qual es determina una única o úniques ubicacions en les quals es concentren, per grups, la totalitat d'habitatges unifamiliars susceptibles de ser edificats en els terrenys classificats com a sòl rústic en l'àmbit del qual s'aplica i que es defineix mitjançant un estudi d'agrupació que ha de ser informat favorablement per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic.

2 L'agrupació se subjectarà a les següents regles:

a. El nombre d'habitatges que en resulti serà el resultat de l'aplicació de les regles definides en la Norma 16.

b. Com a criteri general, el nombre màxim d'habitatges que podrà constituir cada grup no serà superior a 4 i la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic podrà autoritzar-ne un nombre major quan d'això es derivi un menor impacte que de la disgregació en diversos grups.

c. Els habitatges podran disposar-se adossats, segons la tipologia tradicional de la zona, o aïllats, i no resultaran permesos els annexos separats de l'edificació principal.

d. La superfície de parcel·la que s'assigni privativament a cada habitatge no podrà superar els 2000 m² i s'haurà de vincular, en qualsevol cas, la resta dels terrenys al conjunt d'habitatges resultants, de forma proindivisa o respectant la proporció resultant de l'aplicació de les regles de la Norma 16.

e. La definició de la ubicació on es concentri l'edificació s'efectuarà atenent bàsicament a criteris de minimització del seu impacte d'acord a les regles generals que el PTI determina, i així mateix s'haurà de respectar la totalitat de determinacions que, amb relació a la integració paisatgística i mediambiental, el Pla estableix.

f. Les agrupacions d'edificació hauran de resoldre de forma integrada la implantació de serveis i infraestructures necessaris i l'estudi d'agrupació haurà d'incloure definició detallada de la solució que a aquest efecte es plantegi.

g. A l'efecte de l'emissió del seu informe, la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic podrà recaptar els informes que estimi necessaris i, en els casos que ho estimi pertinent, podrà requerir la tramitació d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada.

3 Excepte modificació legal que ho autoritzi, l'agrupació de l'edificació només podrà efectuar-se en els terrenys en els quals l'article 16 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears ho permet i conformement a les condicions que s'hi determinen.

4 L'agrupació d'edificació realitzada conforme a la present norma no constituirà un supòsit de parcel·lació urbanística prohibida de les contemplades en la norma 15.2 del PTI.

CAPÍTOL III. INTEGRACIÓ PAISATGÍSTICA I MEDIAMBIENTAL

Norma 18. Condicions generals d'integració de les edificacions en sòl rústic

1 Els instruments de planejament general hauran de definir les condicions de les obres, edificacions i instal·lacions en sòl rústic respectant les condicions generals que en les Normes 18, 19 i 20 del PTI es determinen, i qualsevol classe d'activitat en tal classe de sòl haurà d'adaptar-se, en la mesura que resulti possible atesa l'actuació que comportin, a aquestes condicions generals.

2 Les edificacions se situaran dins de la parcel·la atenent a la protecció de les característiques generals del paisatge i a la reducció del seu impacte visual, per la qual cosa la seua configuració i morfologia, així com la dels seus accessos, hauran de ser les adequades a la topografia, vegetació i resta de condicions dels terrenys en què s'assentien.

3 A l'efecte de la seua adaptació a la topografia dels terrenys:

a. El seu emplaçament s'efectuarà en la part de la parcel·la en la qual resulti menor el seu impacte i el de les infraestructures de serveis i accessos, i es considerarà a aquests efectes la proximitat a edificis i camins preexistents; la seua disposició en els límits de les zones boscoses amb el pla; la impossibilitat d'emplaçament en cims o promontoris, havent de situar-se a cota inferior a la mitjana entre la cota inferior de la parcel·la i la de l'esmentat cim, i la seua ubicació, en terrenys en pendent, en la meitat inferior del tram de vessant corresponent a l'àmbit de la parcel·la i en les zones de menor desnivell.

Els criteris anteriors seran d'aplicació excepte en els casos en els quals la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic consideri que l'impacte de l'edificació resulta menor en un emplaçament distint del que resultaria de la seua aplicació.

b. La seua distribució en planta es disposarà adaptada al pendent del terreny seguint directrius paral·leles a les línies de cota i fragmentant, quan fos necessari, l'edificació en distints cossos o volums escalonats.

c. La distància vertical entre qualsevol punt del perímetre del paviment de la planta baixa de l'edificació i de les terrasses, plataformes i piscines annexes a ella i el terreny natural original no podrà ser superior a 0,90 m en el cas de terrenys plans i d'1,50 m en el cas de terrenys inclinats.

d. La seua implantació respecte del terreny natural s'efectuarà de manera que es minimitzin les excavacions i aportaments de terra, i ambdós paràmetres hauran de tenir magnitud similar. Haurà d'efectuar-se un entroncament progressiu de l'edificació amb el terreny natural mitjançant la creació de feixes i talussos escalonats que s'hi adossin, acabats amb els materials i els colors propis de la zona.

Amb caràcter general –excepte impossibilitat tècnica acceptada per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic, que podrà proposar-hi solucions alternatives– l'altura màxima de cadascun d'ells no podrà superar el límit de 0,80 m en terrenys amb pendent inferior al 10 % i 1,20 m en la resta dels casos, i la distància horitzontal entre feixes consecutives haurà de ser superior a 3 m.

4 A efecte de la seua adequació a les condicions de vegetació preexistents:

a. La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació i la resta d'elements constructius haurà de mantenir-se en el seu estat natural i no s'hi podran realitzar moviments de terres, ni abancalaments, ni cap altra actuació que transformi

el perfil natural del terreny o alteri la seua naturalesa rústica.

b. L'autorització de l'edificació comportarà l'obligació, en zones forestals, del manteniment de la massa boscosa en condicions que, mantenint la seua tipologia i estat naturals, minimitzin l'extensió d'incendis forestals i, en zones agrícoles, el manteniment dels cultius tradicionals i de les plantacions de fruites i s'hi haurà d'evitar que el bosc ocupi les zones d'ús agrícola.

c. L'autorització de l'edificació comportarà, així mateix, l'obligació d'un adequat enjardinament del seu entorn pròxim, preferentment mitjançant vegetació autòctona, evitant la introducció d'espècies invasores i respectant, en tot cas, els exemplars arboris de valor preexistents, i a aquest efecte en almenys el 50 % de la superfície de la banda de 10 m perimetral a l'edificació, s'haurà de mantenir la vegetació existent si aquesta té les característiques adequades o preveure el seu enjardinament.

d. En els casos que s'estimi procedent, aquesta autorització podrà comportar l'obligació del manteniment, total o parcial, de l'explotació agrícola, ramadera o forestal de la finca.

5 A l'efecte de la seua adaptació a la resta de condicions:

a. Cap construcció o instal·lació podrà afectar elements de valor etnogràfic o cultural existents en la parcel·la.

b. Hauran de mantenir-se i reconstruir-se les feixes, parets o altres elements de pedra que, si escau, hi existeixin. Aquesta obligació afectarà:

1 En les parcel·les de més de 25.000 m² a tots els existents en un radi de 100 metres de l'edificació que es pretengui construir.

2 En les parcel·les de superfície inferior o igual a 25.000 m², a la totalitat dels que hi existeixin.

c. Hauran de definir-se, d'acord amb la regulació que en la Norma 21 s'estableix, el traçat i el tractament dels camins d'accés a l'edificació, de manera que es redueixi al màxim el seu impacte, així com les característiques de les infraestructures de proveïment d'aigua, energia i telecomunicacions.

d. Les infraestructures lineals de proveïment d'energia i telecomunicacions a les edificacions hauran de ser sempre soterrades, excepte els casos d'impossibilitat tècnica en els quals l'interès territorial o mediambiental ho desaconselli, amb informe previ favorable de la Conselleria de Medi Ambient. L'anterior serà també d'aplicació en els casos d'ampliació de potència igual o major al 100 % d'infraestructures ja existents.

e. Les aigües residuals hauran de conduir-se a depuradores o fosses sèptiques amb tres compartiments estancs, que compleixin la normativa vigent i el seu efluent no podrà ser abocat a pous negres o rases filtrants negres, i s'haurà d'eliminar mitjançant recollida de camions o altra solució que haurà de comptar amb l'autorització de la Direcció General de Recursos Hídrics de la Conselleria de Medi Ambient.

f. L'enllumenat dels espais exteriors serà el mínim necessari, es disposarà de forma que es minimitzi la contaminació lumínica i s'ajustarà a l'horari d'encesa definit per a la il·luminació ornamental.

g. Cas d'existir en la parcel·la tancaments contraris als autoritzats pel PTI, hauran de substituir-se per aquests.

Norma 19. Condicions tipològiques de les edificacions en sòl rústic

Les edificacions i instal·lacions hauran d'ajustar-se a les tipologies pròpies del medi rural en què se situïn i a l'efecte:

a. Les edificacions seran de volumetria senzilla, constituïdes per cossos principals de planta quadrada o rectangular als quals es podran afegir volums menors o secundaris.

b. Els murs cecs seran l'element compositiu preponderant, i la superfície de buits resultarà sempre molt inferior a la dels massissos.

c. Les rampes i escales d'accés al semisoterrani hauran d'efectuar-se de manera que no es manifestin en les façanes exteriors, per la qual cosa hauran d'efectuar-se enterrades respecte del terreny natural i tancades lateralment per draps d'altura suficient.

d. La façana vista del semisoterrani o de la càmera sota la planta baixa haurà d'anar folrada de pedra o fàbrica tradicional del lloc acabada amb colors de la gamma dels ocres i terra.

e. A l'illa d'Eivissa, les cobertes seran planes i se'n permetran d'altres tipus tradicionals en els cossos i elements complementaris i sempre que aquestes no superin el 20 % de la superfície ocupada total de l'edificació principal, permetent-se per al seu acabat els materials ceràmics, de formigó vist i les proteccions pesades d'elements impermeabilitzadors, que no podran quedar vistes o sense protecció.

A l'illa de Formentera les cobertes podran ser planes, en idèntiques condicions que les definides per a l'illa d'Eivissa, o inclinades a una o dues aigües, de teula àrab i color terra o ocre i amb un pendent màxim del 20 %.

f. La fusteria exterior de les edificacions serà de fusta o metàl·lica de tipologia idèntica a la tradicional i acabades en els colors típics de la zona on se situïn. Les proteccions i les baranes de terrasses de fàbrica massissa, fusta o metàl·liques de disseny senzill i similar als tradicionals.

g. L'aspecte visual dels materials i acabats de les façanes i elements constructius evitarà les coloracions estridents i s'efectuaran mitjançant fàbrica de pedra tradicional vista o fàbrica esquarterada tradicional o pintada, i queda prohibida la utilització de revestiments no tradicionals quant als materials i la seua disposició. Els acabats no petris es tractaran amb especial cura pel que fa al

color i s'utilitzaran bàsicament els colors blanc, ocres i terra, en harmonia amb el conjunt paisatgístic que s'insereixi l'edificació i buscant la concordança i no el contrast.

h. Es prohibeixen les edificacions i els elements estranys, tals com cases de fusta prefabricades, elements habitables prefabricats mòbils o fixos, merlets, baluards, balustrades, etc., es recomanen els elements tradicionals propis de cada zona i resulta prohibida la utilització d'elements constructius derivats d'arquitectures d'altres regions que resultin impròpies de l'entorn rústic de les illes. En qualsevol cas resultaran prohibits els acabats amb elements constructius vists del tipus maó, bloc de formigó, cobertes de fibrociment i similar.

i. Fins que no resulti definida una tipologia pròpia per al sòl rústic, podran disposar-se casetes d'escomeses de serveis prefabricades que hauran en tot cas de folrar-se per l'exterior mitjançant fàbriques i acabats de tipologia adaptada a la pròpia de la zona on se situïn. La definició de la citada tipologia podrà efectuar-se mitjançant Instrucció tècnica dictada pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en col·laboració amb les administracions, les companyies i els tècnics implicats.

j. Els elements aliens a la tipologia rural: instal·lacions, antenes, plaques solars, etc. s'hauran d'integrar de forma coherent i harmoniosa en el conjunt de l'edificació.

Norma 20. Tancaments de finques

1 Amb caràcter general, els planejaments hauran de fomentar que les fàbriques de tancament massís se circumscriuin al tancament de les zones que constitueixin l'entorn pròxim de les edificacions, les seues dependències exteriors, les seues zones enjardinades i horts i, en general, les zones exteriors relacionades amb l'ús residencial, potenciant l'ús de tancaments de reixeta diàfana o vegetals en la resta de casos.

2 Els tancaments de les finques podran ser exclusivament:

2.1 En les zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, de les característiques i condicions assenyalades en la Disposició addicional 21 de les Directrius d'ordenació territorial.

2.2 En la resta de zones:

a. Massissos, de maçoneria tradicional de pedra o de fàbrica acabada a la manera tradicional del lloc o pintada, amb una altura màxima d'1 m, i es podrà rematar fins als 2 m d'altura amb elements metàl·lics diàfans tradicionals en la zona que hauran de mantenir en tot cas les seues condicions de diafanitat.

b. De tanca vegetal fins a 2 m d'altura.

c. Únicament de reixeta que no superi els 2 m d'altura.

3 Excepcionalment, s'admetran fàbriques massisses d'altura superior a 1 m en el cas de contenció de terres, canalització d'aigües o per evitar inundacions en camps, sempre que es justifiqui degudament la seua necessitat.

4 Resulten en tot cas prohibits:

a. Els tancaments vists de maó, bloc ceràmic o de formigó i similars.
b. Els tancaments constituïts per elements de forja impropis del medi rústic d'ambdues illes.

5 A més de l'establert en els punts anteriors:

a. Si una parcel·la està tancada totalment o parcialment amb paret de pedra seca haurà de conservar-se i restaurar-se en la seua totalitat.

b. Hauran de deixar-se en les fàbriques massisses les separacions o obertures necessàries per permetre el pas de l'aigua i de la fauna silvestre.

c. No s'autoritzaran nous tancaments de finques en el pla de Corona i en el pla d'Albarca, i a les zones on no són tradicionals.

Norma 21. Camins

1 Amb caràcter general:

a. Només es permetrà la modificació o obertura de nous camins –incloent-se entre tals actuacions les encaminades a l'ampliació de les sendes, els carrerans i els camins preexistents per fer-hi factible el trànsit de vehicles de motor de quatre rodes– en els casos estrictament necessaris i sempre de forma vinculada a les necessitats de les activitats admeses, de les quals es declari d'interès general o dels nous habitatges unifamiliars que s'autoritzin.

2 Tota actuació relativa a la modificació o obertura de camins i vies rurals:

a. Precisarà de llicència municipal prèvia que, si s'escau, haurà d'atorgar-se conjuntament amb la de l'activitat a la qual es vinculi o doni accés.

b. Haurà d'integrar-se paisatgísticament en l'entorn on s'efectui i a aquest efecte es podran imposar les condicions d'integració oportunes o denegar-se les actuacions l'impacte de les quals resulti excessiu.

3 No podrà autoritzar-se l'obertura de nous camins per donar accés a habitatges unifamiliars i es permetrà, a aquests efectes, tan sols la prolongació –en una longitud màxima de 50 m en zones qualificades com a SRP-ANEI o SRP-ARIP i de 100 m en la resta de casos– dels camins que figurin com a tals en el Mapa Topogràfic Balear corresponent al vol de 2002, no corresponguin a sen-

des ni carrerans i sempre que no s'hagin obert en contra de la normativa aplicable.

En els casos en els quals es justifiqui la impossibilitat tècnica de complir l'anteriorment establert per accedir a la finca, i amb acceptació prèvia per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic, que valorarà en cada cas el seu impacte territorial, es permetrà l'obertura o la prolongació en distància superior a la definida en el paràgraf anterior.

4 En relació amb les activitats agrícoles o declarades d'interès general, solament es permetrà l'obertura de nous camins amb informe previ favorable acreditatiu de la seua necessitat del Departament d'Agricultura o de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic respectivament, sense que en cap cas, directament o mitjançant la seua prolongació, puguin donar accés a cap habitatge.

5 Tot nou camí o prolongació d'un ja existent:

a. Haurà de transcórrer per zones amb pendent inferior al 20 % en APR d'erosió i en zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears i al 40% en la resta de casos.

b. S'efectuarà de manera que les excavacions i terraplens tinguin magnitud similar

c. Tindrà una amplària màxima de 3 m, i s'hi podran preveure esporàdics eixamplaments per permetre l'encreuament de vehicles, i el seu pendent es definirà de manera que les excavacions i terraplens tinguin altures similars a les d'una feixa tradicional de la zona, i en tot cas s'hauran de folrar mitjançant fàbrica de pedra calcària irregular.

d. En SRC-F o en zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears no podrà suposar deforestació no reemplaçada per vegetació d'identiques característiques o modificar el règim de vessaments de tal manera que es produeixi erosió del sòl.

e. No podrà tenir característiques de viari urbà: asfaltat amb acabat tradicional, vorades, voreres, etc.

f. Haurà de preveure el trasplantament o la restitució de les espècies vegetals catalogades afectades.

g. Només podrà autoritzar-se en SRP-AANP quan es vinculin a les actuacions contemplades en l'article 11.b de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Norma 22. Condicions específiques de les Unitats Paisatgístiques

1 A l'efecte de la definició de condicions específiques addicionals a les generals d'integració, es defineixen en el sòl rústic de l'illa d'Eivissa les següents unitats paisatgístiques:

a. Unitat A, constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-SRG o SRC-AT que no estiguin inclosos en la zona 2.

b. Unitat B, constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-F, SRP-ARIP o SRP-ANEI o que estiguin inclosos en zona 2.

c. Unitat C, constituïda pels terrenys qualificats com a SRP-AANP o inclosos en la zona 1.

2 Les edificacions que es pretengui construir en el sòl rústic de l'illa d'Eivissa, hauran de respectar les següents condicions:

a. En els terrenys inclosos en la unitat A l'altura màxima serà de 2 plantes i 6 m i l'altura total de 7 m, i el volum de la planta alta no podrà superar el 50 % del de la planta baixa.

b. En els terrenys inclosos en la unitat B l'altura màxima de les edificacions serà d'1 planta i 3 m i l'altura total de 4 m.

c. En els terrenys inclosos en la unitat C només podran autoritzar-se les edificacions relacionades amb usos admesos en SRP-AANP i amb caràcter general i tret que resulti contradictòria amb la seua funció o característiques, la seua altura no podrà superar la definida per a la unitat B.

3 A idèntics efectes, es defineixen en el sòl rústic de l'illa de Formentera les següents unitats paisatgístiques:

a. Unitat D, constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-SRG o SRC-AT

b. Unitat E, constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-F o SRP-ANEI

c. Unitat F, constituïda pels terrenys inclosos en la zona 3

d. Unitat G, constituïda pels terrenys qualificats com a SRP-AANP o inclosos en la zona 4

4 Les edificacions que es pretengui construir en el sòl rústic de l'illa de Formentera, hauran de respectar les següents condicions:

a. En els terrenys inclosos en la unitat D l'altura màxima serà de 2 plantes i 6 m i l'altura total de 7 m, i el volum de la planta alta no podrà superar el 50 % del de la planta baixa.

b. En els terrenys inclosos en la unitat E l'altura màxima de les edifica-

cions serà d'1 planta i 3 m i l'altura total de 4 m.

c. En els terrenys inclosos en la unitat F, la parcel·la mínima exigible per a la construcció d'habitatge unifamiliar serà de 100.000 m² i l'altura màxima de les edificacions serà la definida per a la unitat E.

d. En els terrenys inclosos en la unitat G només podran autoritzar-se les edificacions relacionades amb usos admesos en SRP-AANP i amb caràcter general i tret que resulti contradictòria amb la seua funció o característiques, la seua altura no podrà superar la definida per a la unitat E.

5 No obstant l'assenyalat en l'apartat 2, a l'illa d'Eivissa i quan les edificacions s'ajustin a la tipologia tradicional de dues plantes del medi rural de l'illa –amb la verificació prèvia d'aquest aspecte per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic, en els termes que l'article 27.2.b de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears assenyalat– podran autoritzar-se en la Unitat A i en els terrenys qualificats com a SRC-F i SRP-ARIP no inclosos en zona 2, una vegada s'hagi comprovat el seu ajustament a la resta de condicions d'integració, edificis de dues plantes d'altura que no respectin el límit d'ocupació màxima en planta alta que s'assenyala en l'apartat 2.a.

6 No obstant l'assenyalat en l'apartat 4, a l'illa de Formentera i quan les edificacions s'ajustin a la tipologia tradicional de dues plantes del medi rural de l'illa –amb la verificació prèvia de tal aspecte per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic, en els termes que l'article 27.2.b de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears assenyalat– podran autoritzar-se en la Unitat D i en els terrenys de la Unitat E qualificats com a SRC-F, una vegada s'hagi comprovat el seu ajustament a la resta de condicions d'integració, edificis de dues plantes d'altura que no respectin el límit d'ocupació màxima en planta alta que s'assenyala en l'apartat 2.a.

CAPÍTOL IV. NUCLIS RURALS

Norma 23. Delimitació

1 Els instruments de planejament general podran qualificar com a nucli rural en sòl rústic els assentaments existents les característiques essencials dels quals, en aplicació dels criteris que en la Norma 26 s'estableixen, desaconsellin la compleció del seu procés de transformació mitjançant la seua inclusió en sòl urbà o urbanitzable.

2 L'àmbit del que es qualifiqui com a nucli rural haurà d'estar ja consolidat per l'edificació en el percentatge que resulti exigible per a la classificació com a sòl urbà, en el còmput del qual –que s'efectuarà sobre la base del nombre de parcel·les ocupades– haurà d'incloure's la subdivisió de parcel·les existents que la normativa permeti i es delimitarà de forma coincident amb les partions de parcel·la o els elements físics existents i identificables sobre el terreny. L'àmbit del nucli rural així delimitat no podrà ser objecte de modificació del planejament destinada a augmentar la seua superfície.

3 L'ordenació detallada dels nuclis rurals s'establirà directament pels instruments de planejament general o mitjançant plans especials, la formulació dels quals correspondrà a l'Ajuntament o la comunitat de propietaris que necessàriament s'haurà de constituir, segons disposi el planejament general.

4 La definició pel planejament general de l'àmbit dels nuclis rurals suposarà la substitució per aquesta qualificació de la categoria bàsica de sòl rústic que la documentació gràfica del PTI estableix, sense perjudici de la transitòria aplicació de l'assenyalat a la Norma 25.5.

5 L'ordenació d'un nucli rural realitzada conforme a la present norma no constituirà un supòsit de parcel·lació urbanística prohibida de les contemplades en la norma 15.2 del PTI.

Norma 24. Ordenació

1 L'ordenació definirà les condicions de parcel·lació i edificació sobre la base de les condicions de les parcel·les i edificacions preexistents i amb criteris orientats al manteniment de les característiques diferenciadores de l'assentament de què es tracti.

2 Amb caràcter general, es determinarà el manteniment de la divisió parcel·laria preexistent llevat dels casos que, per resultar incloses en la delimitació parcel·les de superfície clarament diferenciada de les de la resta del nucli, es permeti la seua subdivisió en parcel·les la superfície de les quals, en tot cas, haurà de ser superior a la mitjana resultant de la divisió parcel·laria actual.

3 Els paràmetres d'aplicació a l'edificació es fixaran de forma adequada a les característiques edificatòries pròpies del nucli i les condicions generals de l'ordenació s'orientaran al manteniment futur de la seua condició distinta de la del sòl completament transformat per la urbanització, definint a aquest efecte les

infraestructures i els equipaments que s'estimi necessari implantar-hi, així com les seues característiques específiques.

4 En tot cas, haurà de preveure's el soterrament de les infraestructures existents o previstes i, pel que fa a l'evacuació de residuals, resultarà d'aplicació l'assenyalat en la norma 32 del PTI. Quan no es donin les circumstàncies que en aquesta norma es determinen, haurà de preveure's la implantació de sistemes integrals per a la recollida i el tractament de residuals.

5 Llevat del cas de què el nucli rural definit tenguí un ús preexistent distint –el qual es regularà específicament en cada cas i la implantació del qual ex novo no resultarà permessa– tan sols s'hi admetran:

a. L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, o adossat segons la tipologia pròpia del lloc a raó d'un habitatge per parcel·la.

b. En els nuclis que recullin assentaments tradicionals, l'oferta turística complementària i l'ús comercial tradicional, d'acord amb els criteris expressats en la Memòria.

c. Els usos d'infraestructures i equipaments prevists.

6 Quan en un nucli rural existeixin edificis d'ús residencial distint de l'unifamiliar, la regulació definirà les condicions específiques per a la seua incorporació a l'ordenació, arbitrànt les mesures necessàries per a la seua adequada imbricació en el teixit i definint els requisits mínims pel que fa a la seua dotació d'infraestructures, especialment amb relació a l'evacuació de residuals.

7 Quan un nucli rural inclogui establiments d'allotjament turístic, la seua ordenació, a més de determinar l'assenyalat en l'apartat anterior, podrà definir les condicions a les quals es refereix la Norma 11.2 del PTI.

Norma 25. Gestió i conservació

1 Llevat dels casos als quals es refereix la norma 24.7 anterior, en què podran delimitar-se unitats d'execució coincidents amb l'àmbit dels terrenys on se situïn els respectius establiments d'allotjament turístic, la totalitat de terrenys inclosos en un nucli rural constituirà un únic àmbit d'execució de les determinacions de l'ordenació i aquests àmbits quedaran definits des del moment de la qualificació del nucli pel planejament general.

2 Els propietaris de les parcel·les incloses en un àmbit d'execució hauran de constituir-se com a comunitat de propietaris:

a. A l'efecte de la formulació del pla especial excepte en els casos en què el planejament general defineixi l'ordenació o determini que aquesta formulació correspon a la iniciativa municipal.

b. A l'efecte de l'execució i la gestió de les determinacions del pla especial així com de la conservació de les infraestructures i els equipaments que en l'ordenació es contemplin, llevat en els casos en els quals el planejament general defineixi un procediment distint d'execució i gestió.

3 Els membres de la comunitat de propietaris hauran de subvenir a les despeses que s'incorri d'acord amb la seua quota de participació en la comunitat.

4 Les infraestructures i els equipaments al servei del nucli rural en seran elements comuns sense perjudici de l'ús públic general dels vials que s'hi incloguin.

5 Fins que no estiguen executades, o degudament garantida la seua execució, les previsions que l'ordenació estableixi, no podran autoritzar-se en els nuclis rurals altres activitats que les autoritzables segons les condicions aplicables a la categoria de sòl rústic subjacent definida pel PTI.

TÍTOL III. ÀREES DE DESENVOLUPAMENT URBÀ

CAPÍTOL I. DETERMINACIONS GENERALS

Norma 26. Assignació

1 Els instruments de planejament general assignaran a les àrees de desenvolupament urbà:

a. Els assentaments existents per als quals pretenguin facultar la seua completa transformació o la total adequació de les seues característiques a les condicions i els paràmetres de la urbanització tradicional.

b. Els terrenys que proposin com a zones de creixement ajustades als límits que el PTI estableix.

2 No s'assignaran a les àrees de desenvolupament urbà, incorporant-los a l'ordenació mitjançant la seua qualificació com a nucli rural, els assentaments existents per als quals, a fi de mantenir les seues específiques característiques diferenciadores o el seu grau d'adequació a l'entorn, es propugni evitar la seua total transformació, no obstant s'hi faculti la compleció dels seus terrenys intersticials, dins dels límits de consolidació que el PTI estableix, o la dotació de cert tipus d'infraestructures bàsiques.

3 Tampoc s'assignaran a les àrees de desenvolupament urbà, mantenint-los amb la qualificació de sòl rústic que correspongui, els assentaments existents per als quals, pel seu caràcter suburbà o dispers, es propugni el total manteniment de les seues característiques actuals, sense increment de la seua consolidació ni dotació de cap infraestructura.

Norma 27. Definició

- 1 Constituiran les àrees de desenvolupament urbà:
 - a. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general vigents com a sòl urbà –sense perjudici de l'assenyalat en l'apartat 2.b d'aquesta norma– excepte els que resultin desclassificats per les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general.
 - b. Els terrenys que les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general classifiquin com a sòl urbà en complir els requisits que la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre règim de sòl i valoracions, la legislació urbanística de les Illes Balears i el PTI exigeixen per a l'assignació dels terrenys en aquesta classe de sòl.
 - c. Els terrenys classificats pels instruments de planejament general vigents com a sòl urbanitzable que, després de l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial, mantenen aquesta classificació i compten amb pla parcial definitivament aprovat, excepte aquells per als quals el PTI preconitza la seua desclassificació i els que resultin, si escau, desclassificats per les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general.

- 2 Constituiran així mateix les àrees de desenvolupament urbà:
 - a. Els terrenys que –amb l'àmbit i les condicions d'ordenació que estableix– el PTI determina que mantenen la seua classificació com a urbanitzables a l'empara del disposat en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i en la Disposició addicional 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, i que es concreten en:

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

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

b. Els terrenys inclosos en l'àmbit del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera que el Pla Rector d'Usos i Gestió, aplicant els criteris i les condicions que l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 11.03.2005 estableix, delimiti com a sòl urbà en aplicació de l'assenyalat en la Disposició transitòria 1 de la Llei 17/2001, de 19 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera i en l'article 55 del Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals; quedarà fins a llavors suspesa la classificació dels sòls urbans definits pels instruments de planejament general vigent l'àmbit dels quals es recull en la documentació gràfica del PTI.

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

3 La concreció pel planejament general dels àmbits de les àrees de desenvolupament urbà suposarà la substitució per aquesta de la categoria bàsica de sòl rústic assignada en la documentació gràfica del PTI als terrenys que s'incloguin en la delimitació d'aquests àmbits.

Norma 28. Classificació del sòl urbà

1 En aplicació de l'assenyalat per la legislació vigent, formaran part de les àrees de desenvolupament urbà dins de la classe de sòl urbà, els terrenys assignats a tal classe per reunir, almenys, un dels següents requisits:

a. Que estiguin ja transformats per estar dotats d'accés rodat, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües residuals –incloent les àrees autoritzades segons la norma 32– i subministrament d'energia elèctrica i tenir aquests serveis característiques adequades per servir a l'edificació que sobre ells existeixi o s'hagi de construir.

b. Que hagin estat urbanitzats en execució del planejament i d'acord amb les seues determinacions.

c. Que tinguin la seua ordenació consolidada per ocupar l'edificació, segons l'ordenació que l'instrument de planejament general defineixi per a ells, el percentatge que determina la legislació urbanística aplicable.

2 A l'efecte de l'aplicació del disposat en l'apartat 1.a. s'aplicaran les següents regles:

2.1 No podrà considerar-se que constitueixen infraestructures de serveis de les assenyalades en aquest punt els sistemes generals de connexió entre xarxes locals o amb els centres de servei generals de la infraestructura de què es tracti.

2.2 Quan l'accés rodar estigui constituït pel sistema general viari de connexió entre nuclis, només podran delimitar-se com a sòl urbà àmbits el perímetre dels quals resulti contigu en més d'1/3 de la seua longitud amb sòl urbà ja classificat en virtut de criteri o condició distinta.

3 A l'efecte de l'aplicació de l'assenyalat en el punt 1.c. anterior, s'estableixen les següents regles:

3.1 El grau de consolidació vendrà determinat pel quocient de dividir la superfície de les zones consolidades de l'àrea de referència per la seua superfície total.

3.2 Constituiran les zones consolidades de l'àrea de referència la totalitat de terrenys que s'hi incloguin que resultin edificables segons l'ordenació que s'estableixi, exclosos si s'escau els destinats a equipaments públics, i que estiguin ocupats per edificació ajustada a les determinacions que aquesta ordenació defineixi.

3.3 La superfície total de l'àrea de referència serà la conjunta dels terrenys en ella inclosos que siguin susceptibles de ser edificats segons l'ordenació que s'estableixi, es trobin o no ocupats ja per edificació, exclosos si s'escau els destinats a equipaments públics.

3.4 L'àrea de referència haurà de ser un nucli o zona amb tipologies, usos i intensitats homogenis. Quan en un nucli coexisteixin zones amb tipologies, usos i intensitats heterogenis, haurà de subdividir-se en distintes àrees de referència amb el major grau d'homogeneïtat possible, excloent-ne, si escau, les zones heterogènies el grau de consolidació de les quals resulti evident per excedir clarament del percentatge exigít.

3.5 Excepte en els casos en què la seua delimitació coincideixi amb la d'un nucli, quan una àrea de referència inclogui terrenys classificats pel planejament vigent amb més d'una classificació, el 50 % del seu perímetre haurà d'estar en contacte amb sòl urbà ja classificat en aplicació de criteri distint del de consolidació o mitjançant definició d'àrea de referència distinta.

3.6 L'ordenació que per a l'àrea de referència s'estableixi mantindrà o reduirà les densitats, la intensitat dels usos, les tipologies edificatòries i les altures mitjanes de l'edificació de les seues zones consolidades.

4 En qualsevol dels dos casos als quals es refereixen els apartats 1.a. i 1.c. anteriors:

a. Llevat de situacions de fet degudament justificades, els sistemes generals seran límits que la delimitació no podrà sobrepassar.

b. Els terrenys hauran de formar part i estar integrats en la malla urbana.

Norma 29. Grau de consolidació per la urbanització del sòl urbà

1 Dins de les àrees de desenvolupament urbà tendran la categoria de sòl urbà amb urbanització consolidada els terrenys assignats a tal classe que compleixin les dues condicions següents:

a. Que comptin amb les infraestructures d'accés rodar, proveïment d'aigua, evacuació d'aigües, incloent les àrees autoritzades segons la norma 32, i subministrament d'energia elèctrica, en les condicions tècniques suficients per donar servei adequat als usos i les intensitats previstes en l'ordenació i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis.

b. Que no resulti precis efectuar operacions d'equidistribució de beneficis i càrregues.

2 Els terrenys assignats a la categoria de sòl urbà amb urbanització consolidada no resultaran inclosos en àmbits de gestió, per no ser objecte d'actuacions sistemàtiques d'urbanització, tot i que necessitin completar-la puntualment per adquirir la condició de solar.

3 Dins de les Àrees de desenvolupament urbà tendran la categoria de sòl urbà sense urbanització consolidada la resta de terrenys assignats a tal classe, amb independència del seu grau de consolidació per l'edificació, la totalitat dels quals hauran de ser inclosos en àmbits de gestió per a execució d'actuacions sistemàtiques d'urbanització.

Norma 30. Edificació en sòl urbà amb urbanització consolidada

1 En el sòl urbà amb urbanització consolidada, no es podrà edificar, prèviament a l'obtenció de llicència, més que en les superfícies de sòl que tinguin la condició legal de solar per comptar de manera efectiva, en les condicions tècniques suficients per donar servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures i serveis, amb els elements d'urbanització requerits pel planejament urbanístic i, com a mínim, els següents:

a. Accés rodar i que la via o vies a les quals la parcel·la té front tinguin pavimentades la calçada, així com també construït l'encintat de la vorera en tots els seus fronts.

b. Xarxa de proveïment d'aigua.

c. Evacuació d'aigües per clavegueram, excepte en les àrees autoritzades segons la norma 32.

d. Subministrament d'energia elèctrica.

e. Enllumenat públic.

2 No obstant l'anterior, en el sòl urbà amb urbanització consolidada que no disposi de la urbanització executada en els termes exigits en l'apartat ante-

rior, es podrà permetre, en els termes legalment establerts, edificar i completar la urbanització simultàniament.

3 L'anterior no serà d'aplicació en aquells casos en els quals el Pla d'ordenació de l'oferta turística d'Eivissa i Formentera exigeix la compleció prèvia de la totalitat d'elements de la urbanització que s'hi determinen.

Norma 31. Edificació en sòl urbà sense urbanització consolidada

1 En el sòl urbà sense urbanització consolidada i sense perjudici del compliment dels requisits legals i reglamentàriament exigibles, per poder autoritzar l'edificació en una parcel·la de sòl urbà que no tenguin encara la condició de solar i estigui inclosa en un àmbit de gestió, serà necessari que s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i que estan ja finalitzades, com a mínim, les següents:

- Moviment de terres.
- Vialitat rodada, llevat de la capa de rodament.
- Vialitat per als vianants amb solera de formigó i excepte el paviment final.
- Xarxes de serveis completes excepte les escomeses a les parcel·les, incloses les connexions amb les xarxes generals i excepte la xarxa de sanejament en els casos contemplats en la norma 32.
- Zones verdes, excepte la seua plantació.

2 En tots els casos que s'atorgui llicència d'edificació sense que la parcel·la tenguin la condició legal de solar, no podran atorgar-se llicències de primera ocupació i certificacions municipals de final d'obra o documents equivalents sense que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord a les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

Norma 32. Utilització de sistema individual d'evacuació d'aigües residuals

1 En les zones de sòl urbà o urbanitzable d'ús residencial i tipologia unifamiliar aïllada en què les adaptacions del planejament general al PTI proposin, es podrà –excepcionalment i amb informe previ favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics– autoritzar la utilització de sistemes d'evacuació d'aigües residuals mitjançant depuradores o fosses sèptiques homologades amb tres compartiments estancs, l'efluent de les quals haurà de ser eliminat mitjançant recollida amb camions o qualsevol altre sistema que autoritzi la citada Direcció General.

2 Només podrà atorgar-se aquesta autorització quan:

- El baix cabal generat de residuals o les especials característiques topogràfiques dels terrenys desaconsellen la implantació d'un sistema de clavegueram convencional.
- Les característiques edafològiques dels terrenys ho permetin sense risc de contaminació d'aqüífers.

3 La utilització de sistemes individuals d'evacuació d'aigües residuals podrà així mateix autoritzar-se per a usos, tipologies i activitats distintes de les assenyalades en l'apartat 1, quan resultin específicament autoritzades per la Direcció General de Recursos Hídrics i d'acord amb les condicions que aquesta estableixi.

Norma 33 Ordenació del sòl urbà

1 Els instruments de planejament general, en establir l'ordenació global del sòl urbà, hauran de definir i regular les seves característiques de forma ajustada als criteris que en les normes 68.3 i 69.2 del PTI es defineixen.

2 Els instruments de planejament general, en establir l'ordenació detallada del sòl urbà, hauran de definir i regular les seves característiques de forma ajustada a les característiques físiques dels terrenys:

2.1 Amb tal finalitat i amb caràcter general:

- Hauran de preservar-se de la transformació els terrenys situats en les cotes més altes dels terrenys, determinant la seva inedificabilitat o la seva qualificació com espai lliure.
- Haurà de determinar-se la inedificabilitat dels terrenys amb pendent superior al 40% i possibilitar construccions de només una planta d'altura i adaptades a la topografia, en els terrenys amb pendents entre el 20 i el 40%.
- Hauran d'incorporar-se a l'ordenació com espai lliure les masses forestals més valuoses, incorporant ordenances que garanteixin la seva conservació.

2.2 Quan, per les característiques del teixit delimitat o el grau de consolidació de drets, l'assenyalat en l'apartat anterior no resulti possible, hauran d'establir-se regles per a l'ordenació de l'edificació que assegurin la minimització del seu impacte mitjançant l'establiment de:

- Limitacions de la seva altura i volum i determinacions sobre l'obligatòria distribució d'aquest últim.
- Regles per l'abancament dels espais lliures de parcel·la o determina-

cions sobre la seva obligatòria reforestació.

c. Ordenances que obliguin a la restitució de l'arbrat suprimit.

3 Els instruments de planejament general, en establir l'ordenació detallada del sòl urbà, així mateix hauran de respectar les característiques dels teixits preexistents:

3.1 Amb aquesta finalitat:

- A l'illa o zona de què es tracti, es respectarà la tipologia bàsica contínua o aïllada conformement a la qual es trobi edificada i es fixarà el seu règim d'altures respectant o reduint el majoritàriament consolidat.
- El règim d'usos globals s'ajustarà al que caracteritzi actualment cada zona i la seva intensitat serà, com a màxim, la que resulti de l'ordenació preexistent.
- Llevat de les zones per a les quals es prevegi la seva remodelació global, les condicions morfològiques i estètiques de l'edificació es definiran seguint criteris de respecte i consolidació de les actuals.
- El disseny viari respectarà la morfologia, concepció general i característiques dels traçats preexistents, donant-los-hi continuïtat fins i tot pel que fa a les seves seccions.

3.2 Allò disposat en l'apartat anterior, no resultarà d'aplicació en els àmbits subjectes a reforma on resulti necessària la intensificació o canvi dels usos globals actuals, o la remodelació del viari, en aquest cas els instruments de planejament general fixaran les característiques essencials de la zona de què es tracti tenint en compte:

- La capacitat de les xarxes de serveis i dotacions existents o prevists per a absorbir els increments de demanda derivats de canvis o intensificació d'usos.
- La seva incidència en l'increment de demanda de viatges i maneres de desplaçament sobre les infraestructures de transport i aparcament existents.
- El seu impacte en les estratègies de rehabilitació dels centres urbans i sobre el patrimoni urbà i arquitectònic objecte de protecció.

4 L'ordenació de les zones de sòl urbà corresponents a les zones turístiques definides pel Pla d'ordenació de l'oferta turística s'ajustarà, a més de l'anterior, a l'assenyalat en aquest Pla director sectorial i en els criteris que sobre en relació a ell fixa el PTI.

5 L'ordenació de les zones de sòl urbà incloses en l'Annex 1 s'ajustarà, a més de l'anterior, a les determinacions que a l'esmentat Annex es defineixen.

6 Pel que fa específicament a l'ordenació de les àrees de sòl urbà destinat a ús industrial i de serveis, són criteris addicionals els següents:

- S'establirà de forma que el seu acotament físic i perceptiu guardi relació amb el teixit urbà de l'àmbit en el qual s'insereixen.
- Quan l'anterior no sigui possible, procurarà la disposició d'espais de transició que minimitzin l'impacte tipològic de les edificacions destinades a aquests usos, preveient pantalles vegetals de la magnitud i disposició adequades.
- Determinarà les característiques estètiques de les edificacions tenint en compte el seu grau de percepció des del viari de sistema general circumdant.
- Definirà específicament el tractament dels espais de vora a fi que siguin elements d'harmonització i no de discordança o singularització, fonamentalment mitjançant la previsió de les pantalles vegetals abans citades.

Norma 34 Ordenació del sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat

1 Amb caràcter general, resultaran d'aplicació al sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat els criteris que sobre l'ordenació global i detallada del sòl urbà defineix la norma 33 del PTI.

2 L'ordenació de les zones de sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat corresponents a les zones turístiques definides pel Pla d'ordenació de l'oferta turística s'ajustarà, a més de l'anterior, a l'assenyalat en aquest pla director sectorial i en els criteris que sobre ell fixa el PTI.

3 L'ordenació de les zones de sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat incloses en l'Annex 1 s'ajustarà, a més de l'anterior, a les determinacions que a l'esmentat Annex es defineixen.

4 Les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general hauran d'analitzar l'ajustament de l'ordenació que els instruments de planejament parcial defineixen per als sòls urbanitzables amb pla parcial aprovat a les condicions generals que per a l'ordenació de les àrees de desenvolupament urbà estableix el PTI, a l'efecte de determinar el seu manteniment o revisió.

5 Quan d'aquesta anàlisi resultin desajustaments evidents i, pel grau d'execució de les determinacions del planejament parcial, resulti possible procedir a la seva revisió, els instruments de planejament general hauran d'imposar-la fixant-ne detalladament els criteris. Quan, per contra, no resulti possible plantejar aquesta revisió els instruments de planejament general podran imposar mesures correctores que atenuïn o minimitzin els desajustaments detectats.

Norma 35 Edificació en sòl urbanitzable amb pla parcial aprovat

1 El règim per a l'edificació en el sòl urbanitzable amb planejament parcial aprovat serà el definit en la norma 30 per al sòl urbà amb urbanització consolidada sempre que:

- La urbanització dels terrenys estigui efectivament executada en els termes que en aquesta norma s'assenyalen.
- S'hagin efectivament complert els requisits de cessió i equidistribució que resultin de la legislació urbanística aplicable.

2 En la resta de casos el règim d'aplicació serà el definit en la norma 31 per al sòl urbà sense urbanització consolidada.

Norma 36 Ordenació de terrenys confrontants situats en distints termes municipals

1 L'ordenació de les àrees de desenvolupament urbà que incloguin terrenys confrontants pertanyents a termes municipals distints es definirà pels corresponents instruments de planejament general conformement a les determinacions que respecte de les Àrees de reconversió territorial contemplades en la Norma 74.1.a del PTI, defineixin els corresponents instruments de reconversió.

2 Són criteris del PTI respecte de l'ordenació que els instruments de reconversió estableixin, a més dels establerts amb caràcter general per a l'ordenació de les àrees de desenvolupament urbà:

- Definirà, per als àmbits ordenats, similars tipologies i intensitats d'ús, determinades sobre la base de les que resultin majoritàries a l'àrea, amb independència de la seva assignació a un o altre municipi.
- En els casos d'ordenacions consolidades discordants disposarà zones de transició que minimitzin aquesta discordança.
- Evitarà la concurrència d'usos i activitats que per la seva naturalesa o efectes siguin incompatibles.
- Perseguirà la continuïtat del traçat del viari i les alineacions així com dels espais lliures i zones enjardinades
- Contemplarà l'ordenació de les zones d'equipament, especialment en els terrenys confrontants amb el terme municipal d'Eivissa, definint el seu emplaçament conformement a criteris d'optimització funcional i de millora de l'accessibilitat i servei de les zones, amb independència del terme municipal en el qual se situïn.

3 Fins a l'aprovació dels corresponents instruments de reconversió, o dels plans especials que els substitueixin, els criteris definits en l'apartat 2 resultaran d'aplicació a les adaptacions al PTI del planejament general que es formulin de forma prèvia a aquesta aprovació.

CAPÍTOL II DISPOSICIONS SOBRE CREIXEMENT

Norma 37 Creixement turístic, residencial o mixt

1 Fins que no resultin revisades les determinacions del PTI, el nou sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, destinat a ús residencial, turístic o mixt, que els instruments de planejament general podran classificar, no podrà superar el 10% de la superfície conjunta del sòl del terme municipal classificat com a urbà o urbanitzable o apte per a la urbanització amb pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial, que no hagi resultat desclassificat per aquestes.

2 A l'efecte de l'establert en l'apartat anterior:

a. Computaran com superfície de nou creixement les de la totalitat de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització que les adaptacions al PTI mantenguin o classifiquin i que no comptin amb pla parcial definitivament aprovat a l'entrada en vigor de les Directrius d'ordenació territorial.

b. No computaran com superfícies de nou creixement les destinades a grans equipaments que formin part dels sectors, entenent-s'hi les que suposin el 50 % o més de la seva superfície bruta, mentre mantenguin aquesta qualificació.

3 D'acord amb l'establert en els articles 35 i 36 de les Directrius d'ordenació territorial, en els casos que el planejament general vigent a l'entrada en vigor del PTI contengui previsions de creixement superiors al màxim que resulti de l'anterior, en la seva adaptació al PTI hauran d'efectuar-se els canvis de classificació a sòl rústic necessaris perquè les previsions de creixement quedin dins dels màxims fixats, i fins a tal adaptació no podrà tramitar-se cap nou pla parcial.

Norma 38 Ubicació i característiques del creixement residencial, turístic o mixt

1 El nou sòl urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt haurà de situar-se:

- En contacte amb àrea de transició SRC-AT d'àrea de desenvolupament

urbà destinada a tal ús.

b. Preferentment, buscant la compleció de les zones intersticials entre teixits existents enfront de l'ampliació de la seua ampliació cap a l'exterior.

c. De manera que existeixi interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris amb els de l'àrea o àrees de desenvolupament urbà a les quals s'agrega.

d. Sense que la totalitat d'espais intermedis situats entre aquesta àrea o àrees i el nou sector –amb la magnitud superficial suficient per a assegurar la continuïtat dels teixits– estiguin classificats com sòl rústic.

e. Procurant situar-se, si s'escau, a un únic costat de la xarxa viària bàsica.

2 L'ordenació dels nous sòls procurarà la consecució de teixits coherents en l'aspecte formal i integrats amb l'entorn, i cuidarà especialment l'harmonització amb la tipologia edificatòria de les àrees a les quals s'agregui i evitant la desfiguració de la perspectiva dels conjunts urbans existents.

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

- Les condicions d'implantació del nucli existent respecte de l'entorn.
- Les condicions topogràfiques dels terrenys de l'esmentat entorn i, a aquest efecte es determina que, com a criteri general i excepte justificació en contra acceptada per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic, no podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20 %.
- La protecció de les visuals.
- Les tendències naturals de creixement dels nuclis.

4 En les zones turístiques definides pel Pla d'ordenació de l'oferta turística, els àmbits de la qual es grafien en el plànol 2 del PTI, no podran classificar-se nous sectors de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que se situïn fora de l'àmbit d'aquesta delimitació, excepte quan es tracti de sòl de reserva o dotacional per a portar a terme actuacions d'intercanvi d'aprofitament o reconversió de les contemplades en el Pla d'ordenació de l'oferta turística o de sòl necessari per a actuacions de reconversió territorial.

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

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

6 L'assenyalat en el punt 5.a anterior no serà d'aplicació als sectors als quals es refereix la norma 27.2.a del PTI, l'ordenació dels quals haurà d'ajustar-se a les determinacions específiques que es defineixen a l'Annex 1 del Pla.

7 En el sòl on coincideixin una Àrea de transició SRC-AT i una altra de Prevenció de riscos SRP-APR, no podran situar-se nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització de cap classe fins que no desaparegui la seva situació de risc, segons determini l'administració competent en la matèria.

Norma 39 Reserves mínimes per a habitatge subjecte a règim de protecció.

1 Amb la modificació legal prèvia que ho permeti, en els sòls urbanitzables que s'agreguin a les àrees de desenvolupament urbà de caràcter residencial i tipologia intensiva, i en les de tipologia extensiva que el planejament general determini, s'haurà de reservar per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública el 15 % de la superfície neta de sòl residencial.

2 La qualificació del sòl per a aquest ús haurà de fer-se de forma que es garanteixi la màxima cohesió i integració socials, i s'hauran de preferir, sempre que això sigui materialment possible, les actuacions mixtes d'habitatge lliure i habitatge protegit.

Norma 40 Ubicació i característiques del sòl industrial i de serveis

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

- Tenint contacte amb l'àrea de transició SRC-AT dels polígons i assentaments industrials preexistents.
- Preferentment, buscant la compleció de les zones intersticials entre teixits existents enfront de la seua ampliació.
- De manera que existeixi interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris amb els del polígon o assentament al qual s'agrega.
- Sense que la totalitat d'espais intermedis situats entre aquests polígons o assentaments i el nou sector –amb la magnitud superficial suficient per assegurar la continuïtat dels teixits– estiguin classificats com sòl rústic.

e. Procurant situar-se, si s'escau, a un únic costat de la xarxa viària bàsica; disposant-se respecte d'ella de manera que es minimitzi el seu impacte visual; preveient-hi preferentment un únic accés i definint masses vegetals de separació de la magnitud suficient per garantir la seva desvinculació espacial i perceptiva.

2 No obstant l'anterior, en el terme municipal de Sant Joan i –excepcionalment en la resta de termes, en els casos als quals es refereix l'apartat 4– es permetrà la previsió de petits polígons de serveis que, sense respectar l'assenyalat en l'apartat 1.a. anterior, hauran d'implantar-se totalment envoltats de sistemes generals d'espais lliures de la magnitud i característiques necessàries per a minimitzar el seu impacte territorial.

3 L'ordenació dels sòls urbanitzables destinats a aquests usos s'efectuarà conformement a les pautes generals definides per al sòl urbà amb ús industrial o de serveis.

4 Els instruments de planejament general contendran la previsió de reserva de sòl públic amb destinació a aquests usos que permeti la relocalització de les activitats actualment situades en zones d'ús residencial i que difícilment hi són compatibles i de les existents en sòl rústic per a les quals es determini la seva relocalització.

TÍTOL IV ORDENACIÓ DES AMUNTS D'EIVISSA

Norma 41 Delimitació i ordenació

1 Constitueixen es Amunts d'Eivissa els terrenys definits per l'annex I de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, la delimitació de les quals es recull en la documentació gràfica del PTI juntament amb la de les diferents categories de sòl rústic protegit i Àrees d'assentament en paisatge d'interès que els componen.

2 L'ordenació detallada de la zona s'establirà, d'acord amb les determinacions generals de l'ordenació que el PTI estableix:

- Mitjançant la figura d'un pla especial, formulat pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera i bàsicament orientat a la regulació de la gestió del medi i a la dels aspectes que a aquest instrument remeti el planejament general.
- Pels instruments de planejament general dels termes municipals de Sant Antoni de Portmany i Sant Joan de Labritja.

Norma 42 Criteris generals per a la seva ordenació

Són criteris generals del PTI respecte de l'ordenació de la zona des Amunts, els següents:

- Manteniment, amb les mínimes modificacions, dels seus valors naturals i de les característiques del paisatge natural i urbà, potenciant la seua singularitat a fi de caracteritzar la zona com diferenciada de la resta.
- Instrumentació de mesures de compensació i d'altra índole que permetin la participació de la zona en les rendes derivades del turisme
- Delimitació de les zones de Portinatx, Port de Sant Miquel i cala de Sant Vicent com les úniques aptes per a oferta turística convencional i fer-la possible en el nucli de Benirràs únicament en cas d'oferta d'alta qualitat.
- Manteniment en els paràmetres actuals de la capacitat de la planta turística convencional de la zona, sense possibilitat d'admetre la creació de noves places turístiques en el terme municipal de Sant Joan, excepte en el cas d'oferta d'alta qualitat.
- Foment de la revalorització de la planta turística existent, donant prioritat a la millora en la qualitat de les instal·lacions i serveis i formulant polítiques que disminueixin l'alt grau d'estacionalitat.
- Millora de l'accessibilitat dels nuclis, de la imatge i característiques del seu medi urbà així com de les seves dotacions d'infraestructures i serveis.
- Potenciament de les activitats de senderisme, bicicleta tot terreny i rutes a cavall, fomentant l'adaptació dels establiments a aquestes especialitats i millorant les característiques de la xarxa viària rural.
- Foment de la participació del sector agrari en el sector turístic mitjançant les modalitats del turisme rural i l'agroturisme i la permissió de la prestació del servei d'habitació en la forma i condicions que es regulen en la norma 11.
- Foment de la dotació al món rural de la infraestructura de proveïment elèctric convencional o alternatiu.
- Instrumentació de mesures que permetin l'aportació d'aigua de reg en quantitat i qualitat suficient, mitjançant instal·lació de depuració terciària en les estacions depuradores d'aigües residuals, foment de la instal·lació de sistemes actuals de reg i millora de la qualitat de l'aigua en origen mitjançant la instal·lació d'instal·lacions depuradores d'aigua de mar
- Possibilitar la implantació d'instal·lacions per a la pràctica del golf, sense oferta complementària i vinculades a la xarxa d'oferta turística no convencional.

Norma 43 Elements catalogats

1 De conformitat amb allò regulat en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric formen part dels elements catalogats, dins de la delimitació des Amunts d'Eivissa, els declarats béns d'interès cultural.

2 Així mateix es consideraran elements catalogats, en la delimitació des Amunts d'Eivissa, tots els que estiguin inclosos en els catàlegs municipals que obligatòriament hauran d'incorporar les adaptacions del planejament general al PTI.

3 Fins que no resultin aprovats els instruments abans citats resultaran provisionalment subjectes a protecció els elements situats en la zona i que es contenen a l'Inventari de cases pageses del qual disposa la Conselleria de Patrimoni del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, i s'haurà d'emetre informe previ de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicartístic per autoritzar-hi qualsevol actuació.

En l'Annex IV del PTI hi ha amb caràcter indicatiu la relació de cases pageses incloses en el citat Inventari i situades en els termes municipals de Sant Antoni de Portmany i Sant Joan de Labritja, i resultaran sotmeses a la protecció abans citada les que se situïn en la zona des Amunts.

4 En qualsevol cas, s'estarà al règim de protecció genèric derivat de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric i de la Llei 1/2002, de 19 de març, de cultura popular i tradicional.

Norma 44 Règim d'usos en sòl rústic

El règim d'usos establert en la norma 9 del PTI és d'aplicació a les distintes categories de sòl rústic incloses dins de la delimitació des Amunts d'Eivissa, amb les limitacions addicionals que es deriven de l'assenyalat per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Norma 45 Àrees d'assentament en paisatge d'interès

1 Constitueixen les Àrees d'assentament en paisatge d'interès els terrenys l'àmbit genèric dels quals es delimita en el Plànol 1 de la documentació gràfica del PTI i la delimitació detallada de la qual s'haurà d'efectuar pels instruments de planejament general.

La relació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès contemplades es correspon amb els nuclis de Santa Agnès de Corona, Sant Mateu d'Albarca, na Xemena, port de Sant Miquel, Benirràs, Portinatx, Sant Joan de Labritja, Allà Dins i Sant Vicent de sa Cala, i es faculta pel PTI el reconeixement com a tal del nucli d'Illa Blanca en aplicació de l'assenyalat per l'article 5.1 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.

Aquest reconeixement haurà d'efectuar-se mitjançant la delimitació de l'àmbit desenvolupat –dins del genèric que el PTI estableix– i la seua qualificació i ordenació com a nucli rural conformement als criteris i condicions que estableix l'acord de la Comissió Balear de Medi ambient de data 11.03.2005.

2 La regulació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès podrà establir-se assignant-les a àrees de desenvolupament urbà mitjançant la seua classificació com a sòl urbà, o mitjançant la seua qualificació com a nucli rural aplicant els criteris que s'estableixen en la norma 26.

3 La concreció pel planejament general dels àmbits de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès, suposarà l'assignació d'aquesta categoria als terrenys inclosos en aquests àmbits i, excepte quan es prevegi el seu creixement, l'assignació de la categoria d'Àrea rural d'interès paisatgístic (SRP-ARIP) a la resta de terrenys dels àmbits genèrics definits en la documentació gràfica del PTI que no hi resultin inclosos.

Norma 46 Ordenació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès

1 L'ordenació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès es definirà tenint en compte els criteris generals que sobre ordenació d'àrees de desenvolupament urbà i nuclis rurals estableix el PTI i aplicarà els criteris específics que es deriven de l'assenyalat en les normes 67, 68 i 69.

2 L'ordenació de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès classifica- des pel planejament vigent com sòl urbanitzable, s'ajustarà, a més de l'anterior, a l'assenyalat en l'Annex I del PTI.

3 Fins que no resultin incorporats pel planejament general a àrea de desenvolupament urbà o a nucli rural, als terrenys no classificats pel planejament vigent com sòl urbà que resulten inclosos en els àmbits genèrics d'Àrees d'assentament en paisatge d'interès que el PTI defineix, els serà d'aplicació el règim establert per a les SRP-ARIP.

Norma 47 Creixement

1 Els instruments de planejament general podran preveure el creixement de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès en els termes i amb les limitacions establertes per l'article 5 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

2 El creixement de les Àrees d'assentament en paisatge d'interès que els instruments de planejament general estableixin haurà de:

a. Tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic dels nuclis o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques que hi siguin necessàries.

b. Emplaçar-se confrontant amb el nucli existent, desenvolupant-se de forma integrada i contigua a aquest i de forma que hi hagi interconnexió dels sistemes viaris.

c. Tenir una superfície inferior al 10 % de la del nucli al qual completen.

d. No situar-se en Àrea de prevenció de riscos (SRP-APR) fins que no desaparegui la seua situació de risc, segons determini l'administració competent en la matèria.

e. No situar-se en zones on existeixi massa boscosa, amb pendents pronunciats o que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.

f. En el cas dels nuclis turístics de Port de Sant Miquel, Portinatx i Sant Vicent de sa Cala, situar-se dins dels límits de la zona turística del Pla d'ordenació de l'oferta turística que el PTI defineix.

3 L'ordenació de les zones de creixement haurà d'establir-se:

a. De forma adequada a les condicions d'implantació del nucli urbà preexistent.

b. Tenint en compte les condicions topogràfiques de la zona on se situïn.

c. Respectant les principals visuals des de l'entorn i vies d'accés a l'assentament.

d. Seguint les seues tendències naturals de creixement.

TÍTOL V SISTEMA D'INFRAESTRUCTURES

CAPÍTOL I INFRAESTRUCTURES PORTUÀRIES I AEROPORTUÀRIES

Norma 48 Infraestructures portuàries i instal·lacions marítimes

1 El PTI defineix, en relació amb les infraestructures portuàries existents destinades a trànsit comercial, els següents criteris d'actuació:

1.1 Port d'Eivissa: haurà de formular-se un pla d'utilització dels espais portuaris que es defineixi l'àmbit de la zona de servei del port, que haurà de ser qualificada pel planejament general d'Eivissa com a sistema general portuari.

Són criteris generals del PTI respecte de l'ordenació d'aquest port:

a. Haurà de millorar-se la seua organització funcional.

b. Reduirà al mínim imprescindible els espais a l'abric del dic de Botafoc en els quals no podran instal·lar-se superestructures fixes de descàrrega ni implantar-s'hi zones permanents d'emmagatzematge.

c. Millorarà les instal·lacions destinades a trànsit de passatgers.

d. Millorarà el grau d'integració entre el port i la ciutat, augmentant la permeabilitat i interconnexió entre ambdós al màxim compatible amb el manteniment de l'activitat portuària.

e. Contemplarà la reordenació de les zones per a trànsit esportiu buscant la seua continuïtat i la incorporació a la malla urbana dels espais lineals de vora marítima que configuren, tot això de forma compatible amb el manteniment de l'activitat.

f. Haurà de resoldre adequadament la connexió viària del sistema portuari amb la xarxa bàsica insular, mitjançant el soterrament, si s'escau, de la connexió en el tram de l'Illa Plana i la construcció de la connexió est, el traçat indicatiu del qual s'assenyala en la documentació gràfica del PTI, traçat que en qualsevol cas haurà de salvaguardar d'afecció la zona protegida del Prat de ses Monges.

1.2 Port de Sant Antoni: Haurà de formular-se un pla d'utilització dels espais portuaris en el qual es defineixi l'àmbit de la zona de servei del port, que haurà de ser qualificada pel planejament general de Sant Antoni com a sistema general portuari.

Són criteris generals del PTI respecte de l'ordenació d'aquest port:

a. S'establirà de forma coordinada amb l'assenyalat en el projecte de recuperació ambiental del caire litoral entre el port i cala Gració.

b. Millorarà l'organització funcional del port.

c. Contemplarà l'atrancament simultani de bucs comercials, ampliant si és necessari el moll comercial i preveient la remodelació de l'estació marítima.

d. Millorarà les condicions d'agitació i els puntuals ultrapassaments del dic així com els conflictes de trànsit entre bucs comercials i vaixells esportius.

e. Resoldrà la connexió viària del sistema portuari amb la xarxa bàsica insular preferentment mitjançant solucions soterrades.

1.3 Port de la Savina: Mentre mantinguin la seua vigència, el PTI assumeix l'ordenació establerta en el Pla d'utilització dels espais portuaris aprovat mitjançant OM de 27.10.2003, i l'àmbit de la zona de servei del port que s'hi defineix s'haurà de definir com a sistema general portuari pel planejament general de Formentera.

En cas de modificació de l'ordenació que s'hi estableix són criteris generals del PTI respecte de l'ordenació d'aquest port:

a. Haurà de millorar-se la seua organització funcional, sobretot els mesos d'activitat punta, mitjançant la separació dels tràfics de passatgers i mercaderies, fins i tot amb ampliació de les instal·lacions existents amb la construcció d'un dic que haurà en tot cas d'efectuar-se d'acord amb les prescripcions que de l'existència del Parc Natural es derivin.

2 Pel que fa a actuacions específiques a l'illa de Formentera:

2.1 En relació amb l'establiment d'una segona via a Formentera, operativa tan sols per a situacions d'emergència:

a. S'hauran d'adequar per a aquesta funció les instal·lacions existents en la Canal, a l'illa d'Eivissa, i as Pujols, a l'illa de Formentera.

b. Les actuacions en aquestes instal·lacions hauran d'ajustar-se a les limitacions que de l'assenyalat pel Pla d'ordenació dels recursos naturals de ses Salines d'Eivissa i Formentera es derivin.

2.2 S'haurà de preveure l'adequació d'un refugi de pescadors en la zona de Migjorn.

Norma 49 Ports esportius i instal·lacions nàutiques

1 Són criteris generals del PTI en relació amb les infraestructures de ports esportius i instal·lacions nàutiques, els següents:

a. La seua planificació s'efectuarà d'acord amb els principis rectors de la política econòmica i mediambiental i de forma coordinada amb la planificació territorial i urbanística.

b. És criteri general la compatibilització de l'increment de l'oferta i qualitat d'aquestes infraestructures amb la consecució de la màxima protecció del litoral per la qual cosa es donarà preferència a l'optimització de la utilització de les aigües actualment abrigades i a l'ampliació de les instal·lacions actuals.

c. Les noves infraestructures s'emplaçaran confrontants amb sòls ja urbanísticament desenvolupats i minimitzant en la mesura en què sigui possible l'afecció a praderies de posidònia o altres fanerògames marines.

d. Es promourà la implantació d'instal·lacions lleugeres del tipus embarcador o varador, l'impacte sobre el litoral de les quals és mínim, a fi de satisfer la demanda que no necessiti d'instal·lacions pròpiament portuàries.

e. Es promourà la instal·lació, en aigües ja abrigades, d'instal·lacions temporals i desmuntables per al fondeig i atracament d'embarcacions a fi de satisfer els períodes de demanda punta.

f. Es regularan les zones de fondeig, prohibint-lo en les àrees considerades sensibles.

g. Es promourà la implantació i explotació de marines seques i instal·lacions d'hivernada d'embarcacions en espais condicionats a aquest efecte, fins i tot aliens als ports, a fi de cobrir el déficit d'oferta existent, facilitar el manteniment de les embarcacions i contribuir a disminuir les necessitats de superfície d'aigua abrigada per obra exterior.

h. Fins que no estigui vigent la corresponent ordenació sectorial, les actuacions en la matèria s'efectuaran d'acord amb els condicionaments que en el PTI es determinen.

2 A l'efecte de la seua ordenació transitòria fins a l'entrada en vigor de la corresponent ordenació sectorial, el PTI classifica les infraestructures litorals fixes en els següents tipus:

a. Ports i dàrsenes esportives: zones d'aigües abrigades amb superfície terrestre contigua en les quals es poden efectuar la totalitat o part d'operacions relacionades amb l'activitat.

b. Embarcadors: instal·lacions que permeten l'atrancament en determinades condicions climatològiques.

c. Varadors: instal·lacions que permeten l'avarada i llençada a l'aigua d'embarcacions.

3 Als mateixos efectes, el PTI, classifica les zones del litoral de les illes d'Eivissa i Formentera en tres classes de zones: Zones I, II i III segons el grau d'admissibilitat de les infraestructures abans descrites que per a elles es determina, d'acord amb les següents regles:

3.1 En la Zona I no podran implantar-se infraestructures del tipus a i només excepcionalment i de forma degudament justificada podrà autoritzar-se la implantació d'infraestructures del tipus b.

3.2 En la Zona II estarà permesa la implantació d'infraestructures del tipus b i només excepcionalment i de forma degudament justificada podrà autoritzar-se la implantació d'infraestructures del tipus a.

3.3 En la Zona III estarà permesa la implantació de tot tipus d'infraestructures.

4 En el plànol 2 del PTI hi ha la delimitació genèrica de les zones II i III, i s'ha de considerar:

a. La resta del litoral qualificat com zona I.

b. Excloses en qualsevol cas de les zones II i III els trams de platja que hi ha en la delimitació genèrica.

5 Prèviament a l'autorització de qualsevol instal·lació serà preceptiu l'informe previ de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic en relació amb el seu impacte territorial.

6 En qualsevol cas, en el litoral de les illes:

a. Sempre que no es tracti de zones qualificades com SRP-AANP, podran instal·lar-se petits varadors i rampes per a l'avarada i llençada a l'aigua d'embarcacions lleugeres.

b. Podran efectuar-se les actuacions puntuals i de petita entitat que resultin necessàries per qüestions mediambientals o relacionades amb la seguretat de les persones.

Norma 50 Infraestructures aeroportuàries

El PTI defineix, en relació amb les infraestructures aeroportuàries, els següents criteris d'actuació:

1. Aeroport d'Eivissa.

1.1 El PTI assumeix l'ordenació establerta en el Pla director de l'aeroport d'Eivissa aprovat per OM de 31.07.2001, i el planejament general haurà de qualificar com a sistema general aeroportuari la zona de servei que s'hi defineix.

1.2 De cara a la possible revisió d'aquest pla, són criteris del PTI els següents:

a. Hauria de revisar-se la delimitació de la zona de servei aeroportuari a fi d'ajustar-la a les necessitats reals que es deriven de les limitacions de creixement que el PTI determina, reduint les afectacions als terrenys edificats circumdants i compatibilitzant l'ordenació amb la del Parc Natural de ses Salines.

b. Les previsions d'ordenació haurien d'estar relacionades amb les finalitats que els articles 50 i 64 de les Directrius d'ordenació territorial determinen i contemplar l'existència i integració de les zones de serveis secundaris i terciaris limítrofs.

c. L'ordenació de les operacions d'aproximació i enlairament hauria d'evitar el sobrevol de zones poblades.

1.3 En tot cas, el pla hauria de garantir:

a. La compatibilitat entre el desenvolupament aeroportuari, la planificació territorial i la protecció ambiental.

b. L'eficient gestió i explotació de l'aeroport.

1.4 Les adaptacions al PTI dels planejaments generals d'Eivissa i Sant Josep hauran d'incorporar els mapes de soroll corresponents a l'activitat aeroportuària i establir l'ordenació de les zones afectades d'acord amb les limitacions que en resultin.

2. Heliports de Formentera.

2.1 El PTI estima necessària la previsió de dos heliports, un de nova construcció dins de les instal·lacions del nou hospital de Formentera i un altre en l'emplaçament actual del port de la Savina el grau d'operativitat del qual hauria de millorar-se mitjançant l'ampliació i adequació de les actuals instal·lacions.

CAPÍTOL II INFRAESTRUCTURA VIÀRIA I DEL TRANSPORT TERRESTRE

Norma 51 Infraestructura viària

1 Són criteris generals del PTI respecte de la planificació de la xarxa viària d'ambdues illes que el PDS ha d'incorporar els següents:

a. Es prioritzarà la millora i adequació dels traçats actuals sobre la implantació de nous traçats.

b. Serà criteri prevalent la millora de la seguretat vial compatible amb la conservació de l'entorn sobre l'objectiu d'incrementar la velocitat en els trajectes.

c. En la xarxa secundària haurà de facultar-se la possibilitat de viari independent per a trànsit ciclista i compatibilitzar el trànsit motoritzat amb el no motoritzat. En la xarxa de camins rurals públics es planificaran les actuacions necessàries per a la seua adequació a la pràctica del senderisme i es definiran circuits específics de bicicleta tot terreny.

d. En tot cas haurà de garantir-se la integració paisatgística de les carreteres, el manteniment dels valors del seu entorn pròxim i la minimització dels efectes negatius relacionats amb la mortalitat faunística.

e. Haurà de plantejar-se la correcció dels problemes causats per les travessies urbanes, preferentment mitjançant rondes de caràcter urbà i ocupació de trams urbans de sentit únic.

f. Hauran d'escometre's actuacions integrals de millora de la seguretat viària de la xarxa que incloguin l'eliminació dels punts de perillositat singular; la millora, modernització i homogeneïtzació de la senyalització vertical; corregeixin mitjançant la previsió de vies de servei o recorreguts alternatius l'abundància d'accessos directes i solucionin els problemes de falta d'il·luminació en interseccions i trams urbans o semiurbans i la falta d'instal·lacions d'auxili en carretera.

g. Haurà de contemplar-se la resolució dels problemes puntuals d'accessibilitat a determinades zones i implementar elements característics de rutes turístiques com miradors, aparcaments, etc.).

2 Són criteris específics sobre les característiques de les actuacions d'adequació de la xarxa:

a. Els projectes inclouran la restauració paisatgística de l'entorn de les zones en què s'actui, amb obligatòria restitució dels tancaments i bancals de parets de pedra seca afectades, la qual cosa no podrà ser substituïda per compensació econòmica als afectats.

b. Excepte quan resultin habilitats com àrees de descans, hauran de restituir-se al seu estat natural, mitjançant revegetació amb espècies autòctones i d'acord amb la de l'entorn, els trams de carretera en desús per modificacions de traçat.

c. De forma respectuosa amb l'entorn i sense que prevalguin criteris d'augment de capacitat de la via haurà de solucionar-se la falta o insuficiència de voreres d'emergència; plantejar-se passos per a moviment de la fauna, amb la prèvia detecció dels punts o trams amb major incidència en la mortalitat de fauna; resoldre's els problemes d'absència total o parcial de drenatge i millorar-se les obres de fàbrica obsoletes.

d. Els talusos laterals hauran de preveure's amb la inclinació adequada que hi permeti el desenvolupament de vegetació arbustiva amb espècies autòctones i d'acord amb la de l'entorn.

e. El control de la vegetació en les vores de la xarxa s'efectuarà preferentment mitjançant mitjans mecànics admetent-se tan sols l'ús d'herbicides en els casos en què existeixi un informe tècnic previ favorable.

f. En tot cas haurà de plantejar-se la possibilitat de construcció de canalitzacions subterrànies de serveis públics prestats en xarxa i annexes a la xarxa viària, implantant solucions de canalització única per a tots els operadors

3. Actuacions bàsiques a l'illa d'Eivissa

3.1 El PTI assumeix les propostes contingudes en el Pla director sectorial de carreteres de la CAIB aprovat pel decret 87/98, de 16 d'octubre, consistents en:

a. Desdoblament de la segona via de Ronda d'Eivissa,

b. Ronda nord de Sant Antoni.

3.2 El PTI considera necessàries les actuacions encaminades a millorar la connectivitat entre les tres àrees funcionals bàsiques de l'illa i d'aquestes amb l'aeroport, definint desdoblaments quan la intensitat mitjana diària ho exigeixi, mitjançant les següents actuacions en la xarxa de primer ordre:

a. Millora de la connexió entre les vies de ronda d'Eivissa i l'aeroport,

b. Millora de la connexió entre Eivissa i Sant Antoni de Portmany millorant les característiques de la carretera actual i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa.

c. Millora de la connexió entre Eivissa i Santa Eulària millorant les característiques de la carretera actual i les seues connexions amb les vies de ronda d'Eivissa.

3.3 El PTI considera així mateix necessàries:

3.3.1 Les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de pas en els nuclis capçalera de les àrees funcionals bàsiques de l'illa:

a. Ronda de Sant Antoni de Portmany

b. Ronda de Santa Eulària des Riu

3.3.2 Les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de pas en els nuclis secundaris:

a. Ronda de Jesús i actuacions necessàries per a evitar el trànsit de pas a l'abocador pel nucli de Jesús, les quals tendran caràcter prioritari.

b. Ronda de Sant Josep de sa Talaia

3.3.4 Les actuacions encaminades a:

a. El condicionament de les següents vies: PM.803, PMV.812-1, PMV.812-2, PM.804, PMV.810-1, C.733 i PM.810

b. El condicionament i tractament unitari de la via de comunicació al llarg dels desenvolupaments turístics de la costa oest de l'illa d'Eivissa, incloent solució alternativa al tram de la platja de Cala Vedella i al de Caló d'en Reial que es grafien en el plànol 2.

4. Actuacions bàsiques a l'illa de Formentera

4.1 El PTI estima necessàries les actuacions encaminades a adequar les característiques de les carreteres de la Savina a la Mola; de Sant Francesc as Cap; de la Savina as Pujols i la de Punta Prima, als diversos tipus de trànsit que suporten.

5 A més de les anteriors actuacions bàsiques, el PTI contempla les següents actuacions puntuals:

5.1 A l'illa d'Eivissa:

a. Hauran de solucionar-se els accessos a la pedrera de cas Capità des de la carretera Eivissa a Sant Antoni, evitant el trànsit de pas per les zones conso-lidades.

b. Haurà d'estudiar-se la possibilitat d'un nou accés a l'aeroport des de la PM.803.

5.2 A l'illa de Formentera:

a. Haurà de plantejar-se, mitjançant la previsió de rondes urbanes amb

espais annexos d'aparcament, l'eliminació del trànsit de pas en els nuclis de Sant Francesc, Sant Ferran i es Pujols.

b. Hauran de plantejar-se solucions, mitjançant l'ocupació de vies de sentit únic, per a l'adequació del trànsit de pas en el nucli del Pilar de la Mola.

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

d. Haurà de preveure's la instal·lació de rotondes en els punts en els quals les característiques del viari ho aconselli.

6 En compliment del determinat per l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial, el PTI incorpora com a recorreguts d'interès paisatgístic i cultural els inclosos en la xarxa de ciclerutes promoguda pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera i els distints ajuntaments de les illes, així com els que en el futur s'hi incorporin.

7 La totalitat d'instruments de planejament general hauran de:

a. Avaluar les necessitats en els respectius termes municipals de sòl específicament destinat a l'ús de dipòsit de flotes de vehicles de lloguer o d'altre tipus, així com d'aparcaments annexos a les discoteques, preveient les reserves necessàries com a sistema general en àrea de desenvolupament urbà o en sòl rústic, establint les mesures correctores adequades i prohibint aquest ús en la resta del sòl rústic.

b. Incorporar el catàleg de camins rurals del terme.

c. Incorporar el traçat de les rutes a les quals es refereix l'apartat 6 anterior, i definir per al seu entorn condicions d'integració ajustades a l'assenyalat en les normes 18, 22, 24, 33, 34, 42, 67, 68, 70 i 71 del PTI.

8 La totalitat de traçats viaris que es grafien en la documentació gràfica del PTI té caràcter indicatiu –obeint la seua disposició i magnitud a criteris encaminats a facilitar la llegibilitat del mapa– i hauran de ser concretats, si escau, pels instruments territorials de desenvolupament o pels corresponents projectes.

Norma 52 Infraestructura del transport

1 Són criteris del PTI respecte del Pla director sectorial de Transports:

1.1 En la seua redacció haurà de tenir-se en compte els criteris que, per a aquest Pla director sectorial, estableix l'article 61 de les Directrius d'ordenació territorial:

a. El marc general que estableixi tindrà com a referència els principis de la mobilitat sostenible.

b. Analitzarà les necessitats de mobilitat de la població i proposarà mesures per reduir-les.

c. Establirà propostes per a reduir el transport individual en l'interior dels nuclis urbans i per a millorar la qualitat ambiental.

d. Potenciarà i incrementarà el transport col·lectiu.

e. Determinarà les necessitats de les infraestructures per permetre l'intercanvi modal, adoptant com a criteri general, prioritzar la millora de les infraestructures existents enfront de la construcció de noves.

f. Interrelacionarà les xarxes de transport amb la resta d'infraestructures.

g. Establirà un nivell alt d'accessibilitat per als diferents nuclis de població, de forma que el recorregut des d'aquests fins a la xarxa viària primària sigui inferior a 15 minuts.

h. Analitzarà la rendibilitat de les actuacions previstes a partir de criteris socials, ambientals i econòmics, considerant la possibilitat de ser utilitzades per al trasllat de mercaderies especials.

i. Estudiarà la incidència i l'ús dels vehicles de lloguer en el trànsit i en la seguretat viària, i les possibilitats d'aparcament.

1.2 El Pla director sectorial haurà de contemplar les següents formes i relacions de transport:

a. Transport per carretera

b. Transport interinsular

c. Transport no motoritzat

d. Coordinació i integració intermodal

1.3 El Pla director sectorial assumirà i sintetitzarà el contingut dels següents plans:

a. Pla de transport regular de viatgers per carretera

b. Pla de transport interinsular

c. Pla d'intermodalitat

1.4 Seran objectius estratègics del Pla director sectorial:

a. En el transport insular, incrementar el percentatge dels viatges mecanitzats realitzats en transport col·lectiu.

b. En el transport interinsular, aconseguir que els serveis marítims ràpids i connectats amb les formes terrestres es converteixin en una veritable alternativa al transport aeri, reequilibrant la seua participació en la demanda global de viatges.

c. Aconseguir que l'Administració de l'Estat continuï assumint un major abaratiment del transport marítim i aeri interinsular i amb la península.

d. Aconseguir la plena consolidació del sistema integrat insular i interinsular de transports públics de les Illes Balears.

1.5 Seran objectius generals del Pla director sectorial:

a. Garantir i assegurar el dret a la mobilitat als habitants de la totalitat de nuclis d'ambdues illes, incrementant la participació del transport col·lectiu; millorant la seua cobertura i freqüència i adaptant-lo a un territori cada vegada més complex i als requeriments de cada àmbit insular mitjançant l'ús de les diferents modalitats.

b. Avançar en els transports interinsulars cap a un model propi de transport balear en el qual les connexions interinsulars estiguin plenament integrades amb les connexions terrestres i que es potenciï la utilització de la forma de transport més eficient per a cada demanda.

c. Millorar la qualitat i el confort del viatge en transport col·lectiu i de les condicions de circulació aplicant la millor tecnologia i donant prioritat en els accessos viaris a la velocitat comercial del transport col·lectiu.

d. Promoure l'efecte xarxa, harmonitzant les tarifes de les diferents formes de transport, adequant els horaris de les diferents formes i subministrant informació global, fiable i fàcil sobre la connexió modal.

e. Fidelitzar els viatgers a través d'una política tarifària que incentivi la freqüentació dels serveis de transport col·lectiu.

f. Obtenir una major eficàcia econòmica i social dels recursos públics, utilitzant la demanda turística com suport financer i proposant actuacions de reordenació dels serveis regulars que millorin el balanç econòmic i l'eficàcia del conjunt del sector.

g. Minimitzar els impactes del sistema de transport sobre el medi ambient.

2 El PTI defineix com a actuacions concretes a l'illa d'Eivissa:

a. L'establiment de línies de transport públic amb freqüències adequades entre l'aeroport, les terminals marítimes i els principals nuclis.

b. L'establiment de línies exprés entre els principals nuclis

c. La connexió entre les àrees de població dispersa i les vies per on transcorren les línies regulars.

d. La construcció o adequació de les terminals d'autobusos d'Eivissa, Sant Antoni, Santa Eulària, l'aeroport i les estacions marítimes, situant-se de manera concreta en la documentació gràfica del PTI la ubicació de la de Sant Antoni a l'efecte del previst en l'article 16 de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

e. Senyalització i construcció d'equipaments mínims en les parades d'autobusos.

f. Condicionament de carrils bus en les vies de principal ús pel transport col·lectiu.

3 En relació amb la implantació de noves instal·lacions d'ITV seran d'aplicació les següents regles:

a. No podran situar-se en sòl rústic, i sí en sòl urbà o urbanitzable d'ús industrial.

b. La superfície mínima de parcel·la vinculada íntegrament a tal ús serà de 15.000 m² i la superfície mínima construïda de les instal·lacions de 2.000 m².

CAPÍTOL III INFRAESTRUCTURA DE PROVEÏMENT ENERGÈTIC I TELECOMUNICACIONS

Norma 53 Infraestructura de proveïment energètic

1 El PTI assumeix les determinacions del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears aprovat mitjançant el Decret 58/2001, de 6 d'abril, i, en el seu marc, els criteris bàsics de:

a. Foment de l'eficiència i l'estalvi en el consum.

b. Millora de la qualitat del servei.

c. Minimització dels impactes ambientals ocasionats pel subministrament, la generació, el transport i la distribució d'energia.

d. Potenciació de les fonts energètiques renovables i autònomes

e. Promoció de la diversificació energètica.

2 El PTI recull en la seua documentació gràfica els elements i les infraestructures amb incidència territorial que el Pla director sectorial defineix:

a. Xarxa de transport del gas natural i el seu punt de presa a la costa de Sant Antoni.

3 El PTI assumeix així mateix els objectius plantejats en la modificació del Pla director sectorial per a la seua adaptació a la planificació dels sectors elèctrics i gasístics aprovada pel Consell de Ministres en data 05.12.2003 i a les previsions actualitzades sobre demanda energètica, actualment en fase de formulació, el PTI recull els elements i infraestructures amb incidència territorial que s'hi defineixen:

a. Poliductes de combustible des del dic des Botafoc.

b. Presa del cable fins a EC Torrent

c. Cable de connexió amb Formentera des d'EC Torrent

d. EC de Torrent

e. Corredors per a la implantació de la doble connexió Eivissa-Sant Antoni.

4 A més de les anteriors actuacions bàsiques, el PTI contempla les següents actuacions:

- Prolongació del subministrament elèctric a les zones de l'illa de Formentera en les quals no existeixi, prioritzant les actuacions corresponents a la zona des cap de Barbaria.
- Creació d'un Parc d'Energies Renovables a Santa Eulària

5 El PTI considera convenient l'inici dels estudis necessaris per avaluar la viabilitat de les següents actuacions:

- Oleoducte de connexió entre els dipòsits d'emmagatzematge de combustible de la ciutat d'Eivissa i les instal·lacions d'emmagatzematge de l'aeroport, com a pas previ a la possible relocalització en el seu entorn de les actuals instal·lacions de CLH.
- Relocalització de la central tèrmica de GESA.

6 En relació amb la potenciació de les fonts d'energia renovable i autònomes els instruments de planejament urbanístic afavoriran i fomentaran:

- La implantació d'instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar en edificacions d'ús industrial, residencial i establiments hotelers i turístics.
- Les instal·lacions eòliques o fotovoltaïques i fototèrmiques, dirigides a l'autoconsum o a la seua comercialització, en tots els llocs i tipus d'activitats i especialment en el sector públic.

7 En relació amb la minimització de l'impacte de les infraestructures lineals de transport i distribució:

- Serà criteri d'aplicació preferent el de soterrament de línies excepte en els casos en què resultin d'aplicació els criteris del Pla director sectorial i els que, en el seu desenvolupament, es contenen en l'Ordre del Conseller d'Innovació i Energia de 14 d'octubre de 2002.
- El Pla director sectorial de carreteres haurà de contemplar la creació de la infraestructura subterrània annexa a la xarxa viària que possibiliti una localització alternativa a l'aèria d'aquestes infraestructures.
- En el cas d'instal·lacions aèries hauran d'incorporar-se les mesures adequades per a evitar l'electrocució d'aus.

8 La totalitat de traçats relatius a elements i infraestructures que en la documentació gràfica del PTI es grafien té caràcter indicatiu -obeint la seua disposició i magnitud a criteris encaminats a facilitar la llegibilitat del mapa- i hauran de ser concretats, si s'escau, pels instruments territorials de desenvolupament o pels corresponents projectes.

Norma 54 Infraestructura de telecomunicacions

1 Fins a l'entrada en vigor del Pla director sectorial de telecomunicacions, el PTI es remet a les determinacions de la Norma territorial cautelar definitiva aprovada pel Consell de Govern en data 12.03.2004.

2 Són criteris estratègics del PTI sobre l'ordenació d'aquest tipus d'infraestructures:

- Haurà de garantir un adequat nivell de servei per a la totalitat del territori i possibilitar l'increment d'operadors.
- Haurà de preveure accés de banda ampla a tot el territori de les illes, contemplant la connexió per fibra òptica de l'illa de Formentera i la xarxa de distribució als seus diversos nuclis.
- La seua implantació haurà d'efectuar-se amb la mínima afecció possible dels recursos naturals i paisatgístics d'ambdues illes.
- Hauran de minimitzar-se els nivells de radiació i els seus efectes sobre la salut de les persones.
- Haurà de formular-se un programa d'implantació de noves tecnologies.

3 Són criteris específics del PTI sobre la implantació de les instal·lacions lligades a aquestes infraestructures:

- Haurà de minimitzar-se el seu impacte visual mitjançant l'ocupació de suports adequats, la mimetització de les instal·lacions auxiliars i l'ús de tecnologia que possibiliti la menor grandària possible.
- Haurà de reduir-se el deteriorament de la vegetació i de la geomorfologia de les zones on s'assenen, reduint al màxim la seua fragilitat visual.
- S'implantaran preferentment en terrenys on existeixin ja instal·lacions similars i comptin amb accés rodat i subministrament d'energia elèctrica, i quedarà prohibida la utilització de generadors i equips electrògens.
- El seu emplaçament no podrà afectar a béns protegits o susceptibles de protecció.

4 En relació amb la minimització de l'impacte de les infraestructures lineals de transport i distribució:

- Serà criteri d'aplicació preferent el de soterrament de línies excepte en els casos que assenyali el Pla director sectorial.
- Haurà de preveure's la instal·lació de conduccions subterrànies en els programes d'adequació dels camins inclosos en els corresponents catàlegs municipals.
- El Pla director sectorial de carreteres haurà de contemplar la creació de la infraestructura subterrània annexa a la xarxa viària que possibiliti localització

alternativa a l'aèria d'aquestes infraestructures.

CAPÍTOL IV INFRAESTRUCTURA DE PROVEÏMENT D'AIGUA I SANEJAMENT

Norma 55 Infraestructura de proveïment d'aigua i sanejament

1 El PTI assumeix les determinacions la Llei 10/2001, de 5 de juliol, del Pla Hidrològic Nacional i del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aprovat pel RD 378/2001, de 6 d'abril i, en conseqüència:

1.1 Els següents objectius generals:

- Definir els recursos disponibles per a una explotació sostenible.
- Assegurar la quantitat i qualitat de l'aigua subministrada en els proveïments urbans.
- Evitar que es produeixin estrangulaments en el desenvolupament de qualsevol activitat sectorial per limitacions derivades de la insuficiència de recursos per a atendre les corresponents demandes.
- Fomentar l'estalvi en els consums d'aigua promovent mesures tècniques i polítiques que ho incentivin i en penalitzin el malbaratament.
- Assegurar la protecció dels recursos hídrics naturals de bona qualitat, reservant zones específiques per al proveïment urbà.
- Reutilitzar al màxim les aigües residuals tractades dins dels límits derivats de la racionalitat econòmica i els requeriments sanitaris.
- Ordenar i racionalitzar l'explotació dels sistemes hidràulics i, en particular, definir les normes a complir en l'explotació de les unitats hidrogeològiques.
- Millorar la garantia dels subministraments d'aigua incrementant els recursos disponibles dins d'una gestió adequada de la demanda.
- Definir les normes d'actuació i obres necessàries per prevenir i minorar els danys causats en situacions de sequera i d'inundacions.
- Definir les normes d'actuació necessàries per a la conservació del medi ambient en tot allò relacionat amb els règims hídrics.

1.2 La següent divisió territorial:

Sistema d'explotació d'Eivissa

- Unitat hidrogeològica 20.01 Sant Miquel
 - Unitat hidrogeològica 20.02 Sant Antoni
 - Unitat hidrogeològica 20.03 Santa Eulària
 - Unitat hidrogeològica 20.04 Sant Carles
 - Unitat hidrogeològica 20.05 Sant Josep
 - Unitat hidrogeològica 20.06 Eivissa
- Sistema d'explotació de Formentera
- Unitat hidrogeològica 21.01 Formentera

1.3 Les següents actuacions generals en matèria d'infraestructures:

- Ampliació de la instal·lació dessaladora d'aigua de mar Eivissa amb adaptació a la producció en temporada baixa.
- Ampliació de la instal·lació dessaladora d'aigua de mar de Sant Antoni amb adaptació a la producció en temporada baixa.
- Construcció d'una nova instal·lació dessaladora d'aigua de mar a Santa Eulària.
- Artèries generals d'interconnexió entre les IDAM d'Eivissa, Santa Eulària i Sant Antoni.
- Artèria general de connexió amb Sant Josep.
- Ampliació de les xarxes de control piezomètric, de qualitat, foronòmica i meteorològica.
- Captacions d'aigües subterrànies a Sant Miquel i Sant Carles.
- Protecció i regeneració de zones humides.
- Condicionament de lleres i protecció davant d'avingudes i restauracions hidrologicoforestals.
- Obres de reutilització d'aigües residuals depurades per a regadiu.
- Tractament terciari de l'estació depuradora d'aigües residuals d'Eivissa.
- Estació depuradora d'aigües residuals del Port de Sant Miquel i Sant Joan.
- Col·lector es Canar - Santa Eulària.
- Col·lector Cala Tarida - Punta Xinxó.
- Col·lector 'Urb. La Joya' i Cala Llenya.
- Substitució del col·lector de bombament Cala Llonga.
- Millora de les xarxes de subministrament i distribució d'aigua potable reduint les pèrdues, i altres actuacions de gestió de la demanda: instal·lació de comptadors individuals, fontaneria de baix consum, etc.
- Artèries generals de distribució des de la instal·lació dessaladora d'aigua de mar de Formentera.
- Actuacions per a la dotació de proveïment i sanejament als nuclis urbans de l'illa de Formentera, donant prioritat a la zona del Pilar de la Mola.
- Col·lectors del polígon industrial i sa Roqueta.
- Estació de tractament de fosses sèptiques.

v. Estació depuradora d'aigües residuals des Ca Mari.

2 Amb vista a la revisió de les determinacions dels plans vigents, el PTI estima oportú el planejament i estudi de les següents infraestructures alternatives:

a. Instal·lació dessaladora d'aigua de mar de Sant Josep i instal·lacions depuradores d'aigua de mar independents en els nuclis turístics aïllats de la zona des Amunts.

b. Nou emplaçament, amb caràcter orientatiu, de l'estació depuradora d'aigües residuals de Vila en els terrenys que, segons els diferents informes elaborats a aquest efecte per l'IBASAN, en relació a les alternatives plantejades, s'estima que reuneixen les condicions més adequades per a això, i correspondrà a aquest organisme la seva definitiva concreció.

3 Pel que fa a l'abocament d'efluents en aigües litorals i conques hidrogràfiques, s'estarà a l'assenyalat en el Pla Hidrològic i a l'assenyalat, en desenvolupament seu, en el Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles de les Illes Balears.

CAPÍTOL V INFRAESTRUCTURA PER A LA GESTIÓ DE RESIDUS

Norma 56 Infraestructura per a la gestió de residus urbans.

1 El PTI assumeix les determinacions del Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans a Eivissa i Formentera, aprovat definitivament mitjançant Decret 46/2001, de 30 de març i, per tant:

1.1. L'assumpció dels seus objectius bàsics de minimització de l'impacte ecològic i social de la gestió dels residus urbans, optimització dels seus costos de tractament i foment del seu aprofitament prioritari mitjançant la seua trans-formació.

1.2. La consecució de l'anterior mitjançant mesures encaminades a:

- a. La prevenció i minimització en origen de la producció de residus.
- b. La valorització dels residus produïts mitjançant la implantació de sistemes de recollida selectiva que permetin la seua reutilització, reciclatge o valoració energètica.
- c. La disposició de la resta de residus en un abocador controlat.

1.3 La reserva dels terrenys necessaris per a les instal·lacions previstes en el Pla:

a. Centre de tractament de residus en ca na Putxa on ha de procedir-se a l'adequació de l'abocador; a la instal·lació d'una planta de triatge en massa i triatge d'envasos lleugers i embalatge amb recuperació de subproductes; a la instal·lació d'una planta de metanització/compostatge de llots de depuració, ampliable a la fracció orgànica; i a la instal·lació de cel·les independents a l'abocador per a residus de restes animals i residus sanitaris.

b. Deixalleria de residus de Formentera

c. Abocador del Cap de Barbaria, en el qual ha de procedir-se a la seua adequació provisional i posterior segellat i clausura. En part dels dits terrenys s'hi disposarà la planta de transferència i el centre autoritzat de recepció i descontaminació (CARD), així mateix podrà destinar-se'n part de la superfície a la instal·lació d'infraestructura esportiva.

d. Estació de transferència provisional d'Eivissa.

Norma 57 Infraestructura per a la gestió de la resta de residus

1 Són criteris del PTI respecte de la infraestructura per a la gestió dels residus de construcció i assimilables i els residus voluminosos els següents:

a. Amb caràcter general fomentarà la seua minimització, la seua segregació en origen i la seua valorització.

b. Prioritzarà la prevenció i minimització dels residus en la fase de generació.

c. Fomentarà la valorització dels residus la producció dels quals sigui inevitable, preveient-ne la reutilització, el reciclatge o altres formes de valorització, en aquest ordre de preferència i en les condicions tècnicament i econòmicament viables.

d. Sense detriment dels principis de prevenció i valorització material, contemplarà la reutilització com a subproducte dels residus de construcció, demolició o assimilables que no puguin reciclar-se, i en fomentarà la utilització en restauració de pedreres o altres espais degradats.

e. Establirà el dipòsit en abocador controlat com a última opció de tractament per als residus de producció inevitable que no es puguin valoritzar.

f. Evitarà la disposició incontrolada de residus.

g. Establirà els objectius de tractament tenint en compte les economies d'escala i la condició insular i de territori disgregat de les illes d'Eivissa i Formentera.

2 Són criteris del PTI respecte de la infraestructura per a la gestió dels residus perillous els següents:

a. Assegurarà una logística que garanteixi la recollida per a tots els pro-

ductors i en tot l'àmbit territorial de les illes d'Eivissa i Formentera.

b. Assegurarà la prestació del servei amb continuïtat i homogeneïtat sota les condicions i freqüència mínima establertes per la Llei.

c. Garantirà el compliment dels objectius de valorització i eliminació de residus.

d. Mantindrà en la mesura en què sigui possible l'estructura d'ocupació del sector i oferirà als gestors existents l'oportunitat d'integrar-se en el sistema.

e. Establirà les condicions adequades per a l'aflorent de les infraestructures privades de tractament i optimitzarà el funcionament de les infraestructures públiques existents en l'àmbit de la Comunitat Autònoma.

f. Adoptarà els principis de simplicitat organitzativa, eficàcia i especialització en el servei que atorguin flexibilitat a la contractació i finançament i minimitzin els costos de funcionament del sistema.

TÍTOL VI SISTEMA D'EQUIPAMENTS

Norma 58 Criteris generals per a la implantació de nous equipaments

Són criteris generals del PTI respecte de la implantació dels equipaments de caràcter supramunicipal els següents:

1 El seu dimensionament, que haurà de tenir en compte la població resident i l'estacional, s'efectuarà en funció de la seua escala i àmbit de població de servei, segons les escales que estableix l'article 77 de les Directrius d'ordenació territorial:

a. Escala suprainular, integrada pels equipaments que presten serveis d'interès per al conjunt de la comunitat autònoma.

b. Escala interinsular, integrada pels equipaments que presten serveis d'interès per a les illes d'Eivissa i Formentera, amb especial atenció a les possibilitats d'interconnexió d'aquesta última.

c. Escala supramunicipal, integrada pels equipaments que presten serveis d'interès per a les distintes àrees funcionals.

2 La ubicació dels equipaments s'establirà en funció dels següents condicionaments:

a. Grau d'accessibilitat a l'equipament dels nuclis als quals doni servei.

b. Població dels nuclis afectats, amb instal·lació preferent en el de major capacitat.

c. Grau de llunyania a equipaments existents per tal d'evitar duplicitats de servei.

3 Seran d'aplicació els següents criteris complementaris:

a. En els casos en què resulti possible, es promourà la rehabilitació i reutilització d'edificis d'interès cultural o etnològic preexistents.

b. En casos de grans equipaments serà determinant la minimització del seu impacte territorial.

c. En qualsevol cas es fomentarà la igualtat en l'accessibilitat fomentant l'aplicació d'allò disposat per la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques.

Norma 59 Equipament educatiu

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

1.1 Els criteris aplicats per a la seua elaboració:

a. Compleció de la xarxa de centres educatius del mapa escolar.

b. Millora de les ràtios professor/alumne-a.

c. Millora de l'ESO ampliant l'oferta segons els principis de proximitat i unitat de l'etapa educativa.

d. Oferta suficient d'estudis postobligatoris en les seues diferents modalitats.

e. Creació de mecanismes per a la millora de la qualitat de l'ensenyament afavorint la igualtat d'oportunitats.

1.2 Les següents previsions d'ampliació, remodelació o adequació de centres ja existents:

a. CP sa Graduada, CP Can Misses, CP Cas Serres, CP Poeta Villangómez, CP Sa Bodega, IES Isidor Macabich, a Eivissa.

b. CP L'Urgell i CP es Vedrà, a Sant Josep de sa Talaia.

c. CP Vara de Rey, a Sant Antoni de Portmany.

d. CP Torres de Balàfia, a Sant Joan de Labritja.

e. CP de Sant Carles de Peralta, en Santa Eulària des Riu.

f. CP Mestre Lluís Andreu, Centre de règim especial, a Formentera.

1.3 Les següents previsions de nous centres:

a. CP de Vila, CP sa Colomina a Eivissa, IES, CEPA Eivissa i Conservatori, a Eivissa.

b. CP de Sant Jordi i CP de Cala de Bou a Sant Josep de sa Talaia.

c. IES ESO de ses Païsses, CP nou de la zona sud, a Sant Antoni de Portmany.

d. CP del Puig d'en Valls, CP de Santa Eulària, CP nou i IES nou a Santa

Eulària des Riu.

1.4 La construcció d'una escoleta a Sant Jordi.

2 Pel que fa a l'educació superior, el PTI estima necessàries les següents actuacions:

- a. Ampliació de l'extensió de la UIB a les Pitiüses.
- b. Construcció del Conservatori professional de música d'Eivissa i l'extensió de Formentera.

3 Pel que fa a altres tipus d'actuacions, el PTI contempla:

- a. L'Escola d'Idiomes d'Eivissa i Formentera.
- b. Els nous edificis CEPA d'Eivissa i Formentera.
- c. La instal·lació de noves escoletes en tots els nuclis on n'existeixi dèficit.

4 En qualsevol cas, els instruments de planejament general hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a la implantació dels equipaments previstos en els apartats anteriors, així com les que resultin de la revisió, per les administracions competents, d'aquestes previsions, que hauran de tenir en compte el desenvolupament demogràfic de la ciutat d'Eivissa.

Norma 60 Equipament sanitari

1 El PTI assumeix les determinacions contingudes en el Mapa Sanitari i en el Pla d'infraestructures sanitàries de les Illes Balears, que es concreten en:

1.1 Consideració del conjunt de les illes d'Eivissa i Formentera com a constituents de l'Àrea de Salut 3 i del Sector Sanitari 8, subdividits en les següents Zones Bàsiques de Salut:

- 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 Les següents actuacions en instal·lacions bàsiques:

- a. Nou hospital de Formentera.
- b. Millora de les instal·lacions de l'hospital de Can Misses.

1.3 Les següents actuacions relatives a centres de salut:

- a. Centre de salut de la ZBS 3 Dalt Vila.
- b. Nous centres de salut des Pratet, Sant Jordi, Sant Josep i Sant Antoni.

2 El PTI considera així mateix d'interès territorial:

- a. L'actuació sanitària assistencial de cas Doctor Martí, en el terme municipal de Santa Eulària.
- b. El centre social de la tercera edat de Santa Eulària.
- c. La millora dels equipaments per a discapacitats psíquics.
- d. La creació d'una nova zona de salut a Sant Josep, preveient un nou centre de salut i millorant el de cala de Bou.
- e. Un nou centre de salut en la zona de Jesús-Puig d'en Valls.
- f. A Formentera, una residència assistida per a gent major.

3 En qualsevol cas, els instruments de planejament general hauran de preveure les reserves de sòl necessàries per a la implantació dels equipaments previstos en els apartats anteriors que resultin inclosos en programes d'execució, així com les que resultin de la revisió, per les administracions competents, de les previsions a les quals es refereix l'apartat 1, que hauran de tenir en compte el desenvolupament demogràfic de la ciutat d'Eivissa.

Norma 61 Equipament comercial

1 El PTI assumeix el marc que es deriva de les determinacions de la Llei 11/2001, de 15 de juny, de comerç i del Pla director sectorial d'equipaments comercials definitivament aprovat mitjançant el Decret 217/96, de 15 de gener.

2 A l'àmbit d'aquest marc, són criteris del PTI els següents:

- a. Haurà d'aconseguir-se un nivell d'equipament comercial i una distribució territorial d'aquest equipament que afavoreixi l'harmonització dels nous sistemes de venda i demanda en condicions de garantir l'equilibri entre els diversos interessos confluents.
- b. Haurà de promoure's la competitivitat del comerç minorista, limitant les posicions de predomini i mantenint la funció comercial com a element rellevant de la base econòmica local.
- c. Haurà de fomentar-se l'aprovisionament habitual a escala local, així com la flexibilitat en l'oferta, donada l'estacionalitat de la demanda.
- d. En els nuclis turístics haurà de permetre's la implantació d'establiments no especialitzats orientats al consum freqüent i integrats en el teixit residencial, que podran conformar petits centres comercials.
- e. En qualsevol cas, es fomentarà el condicionament d'espais per a mercats ambulants i la celebració d'activitats ferials orientades a sectors productius

insulars.

3 D'acord amb els anteriors objectius, l'ordenació que s'estableixi d'aquest ús:

- a. Avaluarà l'oferta comercial disponible a les illes d'Eivissa i Formentera, segons nombre, superfície de venda, tipologia d'establiment i àmbit territorial d'influència.
- b. Avaluarà la despesa comercialitzable del conjunt de població de cada illa, segons àmbits territorials i epígrafs de despesa.
- c. Establirà les ràtios òptimes d'equipament comercial en cada àmbit i sector d'actuació.
- d. Establirà els elements bàsics estructurants de l'equipament comercial en ambdues illes.
- e. Definirà un únic registre d'establiments dedicats al comerç, elaborat sobre la base de les dades en poder de les administracions municipals.

4 En relació amb la implantació territorial d'aquest ús són criteris del PTI:

- a. Es fomentarà la seua implantació com a instrument de revitalització dels cascos i nuclis tradicionals, establint les mesures de trànsit adequades per solucionar els problemes de càrrega i descàrrega.
- b. Es promourà la millora del disseny i mobiliari urbà de les zones que s'implanta, de forma adequada a les característiques de l'entorn on se situï, fomentant la implantació de vegetació i ombra i l'adequació i millora de les zones verdes existents.
- c. Es promourà l'associacionisme zonal, promovent gerències úniques, dotant-les d'identitat unitària i distintiva i creant elements identificatius d'identitat corporativa.
- d. Es mantindrà la prohibició d'instal·lació de grans superfícies i es flexibilitzaran els horaris comercials per a adaptar-los a les distintes necessitats estacionals de la demanda.

5 Són actuacions específiques contemplades pel PTI a l'illa de Formentera:

- a. La creació d'una cooperativa agrària.
- b. La instal·lació d'un molí d'oli [trull].
- c. La construcció d'un recinte firal.

Norma 62 Equipament social

1 El PTI assumeix les previsions d'actuació de les diverses administracions amb competències en la matèria que es concreten en:

1.1 Manteniment i actualització de les següents instal·lacions existents:

- a. Centre de Cas Serres.
- b. Edifici de serveis socials de Cas Serres.
- c. Can Pep Xico.
- d. Pisos tutelats de dona.
- e. Pisos tutelats de malalts mentals.
- f. Unitat comunitària de rehabilitació.
- g. Edifici de serveis socials La Pau.
- h. Pis de serveis socials González Abarca.

1.2 Construcció dels següents centres:

- a. Residència i centre especialitzat de Santa Eulària.
- b. Centre social de la tercera edat a Santa Eulària.
- c. Residència persones afectades per Alzheimer i altres demències de Sant Antoni de Portmany.
- d. Centre de tractament Alzheimer i altres demències de Formentera.
- e. Residència malalts mentals i discapacitats psíquics profunds de Sant Jordi.
- f. Centre tractament especialitzat per a malalts mentals i discapacitats de Formentera.
- g. Residència i centre especialitzat de Sant Josep de sa Talaia.
- h. Residència i centre especialitzat de Sant Joan de Labritja.

2 El PTI considera així mateix d'interès territorial l'actuació sanitària assistencial de cas Doctor Martí, en el terme municipal de Santa Eulària.

Norma 63 Equipament esportiu

1 Són criteris del PTI sobre aquest tipus d'equipaments:

- a. Haurà d'efectuar-se una planificació territorial insular dels equipaments esportius que determini el tipus i les necessitats d'inversió.
- b. Hauran d'optimitzar-se els equipaments esportius existents mitjançant la planificació de petites actuacions i la creació d'una línia de subvencions per a la modernització i millora dels equipaments esportius municipals.
- c. Haurà de millorar-se la gestió dels equipaments esportius mitjançant convenis entre les diverses administracions, clubs esportius i federacions esportives.
- d. Haurà d'analitzar-se la interacció entre la dotació d'equipament esportiu i l'activitat turística a fi d'establir el règim d'ús d'aquelles davant la possible demanda de turisme esportiu d'alt nivell.

2 Respecte de les instal·lacions d'equipament, el PTI assumeix les previsions d'actuació de les diverses administracions amb competències en la matèria que es concreten en:

- Construcció del poliesportiu de Sant Jordi.
- Ampliació de les instal·lacions esportives de Sant Joan.
- Millora de les instal·lacions de la ciutat esportiva de Can Misses.
- Ampliació de les instal·lacions esportives de Can Coix.
- Construcció del poliesportiu de Formentera
- Construcció d'una pista d'atletisme a Formentera i d'instal·lacions esportives en els nuclis d'aquesta illa.
- Cobriments de la pista d'atletisme de Santa Eulària.
- Creació d'un nou poliesportiu en la zona d'influència Eivissa-Jesús.

3 En relació amb el foment del cicloturisme són criteris del PTI:

- La implantació de carrils bici.
- L'adequació de recorreguts de bicicleta tot terreny.
- La incorporació de la xarxa de cycle routes definida pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera i els ajuntaments d'ambdues illes.

Norma 64 Camps de golf

1 El PTI concep aquest tipus d'instal·lacions com un element fonamental per a la diversificació de l'oferta turística, el foment de la desestacionalització i l'optimització de l'operativitat de la planta d'allotjament turístic, i hi estableix els següents criteris generals:

- Les instal·lacions hauran de tenir estricta relació funcional amb les zones turístiques per la qual cosa la seua ubicació haurà d'establir-se sobre la base de criteris de proximitat i accessibilitat a aquestes zones.
- La definició de la ubicació haurà, així mateix de tenir en compte l'impacte territorial de la seua implantació, la viabilitat econòmica de la seua execució i explotació i, en cas de preveure's el reg mitjançant aigües depurades, la viabilitat i grau d'accessibilitat per a la connexió de les xarxes amb les infraestructures de depuració existents o previstes.

2 Quan les instal·lacions projectades contemplin la construcció d'oferta complementària, hauran de donar compliment a la totalitat de requisits que la Llei 12/1988, de 17 de novembre, de camps de golf, estableix.

3 Quan les instal·lacions projectades no contemplin la construcció d'oferta complementària no resultaran d'aplicació els requisits que l'article 3 de l'esmentada Llei 12/1988 estableix, i serà criteri del PTI que, amb la modificació legal prèvia que correspongui:

- Les exigències que en relació a la titularitat del domini i l'establiment de càrregues sobre els terrenys s'estableixen en els articles 2 i 11 de la Llei 12/88, puguin tenir caràcter temporal havent en tot cas de mantenir-se mentre subsisteixi l'activitat.
- En els casos d'habitatge unifamiliar aïllat que específicament s'estableixin, la vinculació de la resta de terrenys no ocupats per edificació i que s'hi vinculi pugui ser compatible amb la vinculació temporal abans citada.

4 A més de l'anterior, serà d'aplicació el següent:

- El conjunt dels moviments de terres així com la acumulació temporal, tant d'aquestes, com de la resta de materials, es realitzaran únicament en l'àmbit esportiu del camp de golf.
- Les construccions vinculades únicament podran ser les que resultin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- L'aigua per al seu reg procedirà exclusivament de la depuració d'aigües residuals o dels mitjans expressament admesos per la normativa específica sobre camps de golf, i s'hauran d'instal·lar sistemes automatitzats d'optimització del consum.
- Les zones d'embassament d'aigües es dissenyaran amb perfils compatibles amb el seu aprofitament per les espècies silvestres, comptaran amb cinturons de vegetació terrestre que actuïn com a filtres naturals i les canalitzacions que drenin les aigües cap a elles comptaran amb arquetes de recollida de sediments.
- El disseny de les zones de joc es farà tenint en compte les característiques del paisatge mediterrani, sense que es produeixin desforestacions i fomentant l'ús d'espècies autòctones o adequades a les especials característiques d'aquestes illes.

f. Els projectes incorporaran les mesures a adoptar per a evitar el risc de contaminació de les aigües subterrànies, així com l'anàlisi de l'existència d'espècies endèmiques i/o protegides en l'àmbit territorial del projecte amb la condició d'evitar tota afecció als seus hàbitats, i la minimització de les modificacions sobre l'orografia de la zona.

g. En el termini de 18 mesos des de l'obertura de la instal·lació, s'haurà d'obtenir la certificació del sistema comunitari de gestió i ecoauditoria ambiental (EMAS) la qual haurà de mantenir-se mentre persisteixi l'activitat.

Norma 65 Equipament cultural

El PTI assumeix les previsions d'actuació de les diverses administracions

amb competències en la matèria que es concreten en:

- Palau de congressos, auditori i centre cultural de Santa Eulària.
- Centre cultural de Sant Miquel a Sant Joan de Labritja.
- Centre d'interpretació a sa Cova des Culleram.
- Centre cultural as Cubells a Sant Josep de sa Talaia.
- Edifici cultural polivalent a Sant Josep de sa Talaia.
- Edifici cultural polivalent en Sant Rafel (Sant Antoni de Portmany).
- Centre cultural de Cala d'Hort a Sant Josep de sa Talaia.
- Edifici cultural polivalent de Formentera.
- Adequació de l'antiga Comandància Militar d'Eivissa per situar-hi l'extensió de la UIB i la biblioteca de capçalera.
- Millora del sistema insular de biblioteques públiques definint la biblioteca de l'antiga Comandància Militar d'Eivissa com biblioteca de capçalera, integrada en la xarxa de Biblioteques Públiques de l'Estat.
- Arxius històrics generals d'Eivissa i Formentera.
- Arxius d'imatge i so d'Eivissa i Formentera.
- Condicionament i obertura del Museu del Puig des Molins.
- Condicionament i obertura del Museu Puget.
- Ampliació del Museu etnogràfic de Santa Eulària des Riu.
- Museu arqueològic, etnogràfic, marítim i de la sal de Formentera.
- Museu Marítim de Sant Antoni de Portmany.
- Museu d'Art Contemporani i Centre d'interpretació de la Cúria a Eivissa.
- Construcció d'una ermita a Formentera i accions encaminades a la recuperació de molins, sènies i altres instal·lacions tradicionals.
- Previsió de centres culturals en els nuclis on n'existeixi dèficit.

Norma 66 Equipament juvenil

1 El PTI assumeix les previsions d'actuació de les diverses administracions amb competències en la matèria que es concreten en la creació d'una xarxa de centres juvenils i una xarxa d'albergs juvenils.

2 Així mateix el PTI contempla les següents actuacions concretes:

- Millora de les instal·lacions de cala Jondal.
- Construcció d'un alberg juvenil a Sant Josep.

TÍTOL VII PLANEJAMENT I DESENVOLUPAMENT SOSTENIBLE

Norma 67 Criteris generals

1 És objectiu general del PTI la incorporació de l'Agenda Local 21 en les administracions públiques territorials i de sistemes de gestió de qualitat ambiental a les empreses.

2 Amb el desenvolupament reglamentari previ que concreti els supòsits i procediments per a la seua elaboració, els instruments de desenvolupament del PTI hauran de contenir la valoració dels recursos naturals afectats per les seues determinacions en els termes que l'article 86 de les Directrius d'ordenació territorial assenyalen.

3 Seran objectius bàsics dels instruments de planejament general:

- La protecció dels valors ambientals i paisatgístics de les àrees sotrestes del desenvolupament urbà.
- La protecció i revalorització del patrimoni urbà i arquitectònic, fomentant la seua reutilització i recuperació.
- El foment del desenvolupament econòmic i turístic sostenible.
- La promoció de l'accés a l'habitatge i la integració social, contemplant les reserves necessàries de sòl per a acollir les necessitats que se'n derivin.
- La satisfacció de les necessitats d'infraestructures i equipaments de la població existent i prevista.
- L'increment dels sòls de titularitat pública en totes les classes de sòl a fi de destinar-los a usos d'interès general de la població.

4 La definició pels instruments de planejament general de la distribució territorial i grau d'intensitat dels diversos usos i activitats s'efectuarà:

- Situant els nous creixements de forma vinculada als assentaments consolidats per a potenciar la seua diversitat i promoure la utilització òptima de les xarxes d'infraestructura preexistents.
- Promovent la utilització de sòls degradats o residuals per acollir les necessitats de nova ocupació de forma preferent a l'ocupació de sòls encara no transformats.
- Coordinant les previsions de localització de les activitats generadores d'ocupació i de les zones de residència per reduir les demandes de mobilitat i fomentant solucions de disseny que afavoreixin els desplaçaments per als viants i l'ús del transport públic.
- Promovent la gestió prudent dels recursos naturals i energètics i fomentant la utilització d'energies renovables i solucions constructives arquitectòniques i urbanístiques adequades per minimitzar el consum de recursos naturals.
- Protegit i incrementant la proporció d'ecosistemes naturals i artificials en els nuclis urbans, generant quan sigui possible espais de connexió entre els

espais naturals rurals i els espais lliures urbans.

5 En relació amb la prevenció i reducció de la contaminació acústica, i en els termes que la normativa legalment aplicable determini, els instruments de planejament general hauran de:

- Incorporar els mapes de soroll del territori que ordenin, on es delimitin les àrees acústiques que s'hi integren, definir les zones de servitud acústica i recollir els objectius de qualitat acústica.
- Declarar les zones de protecció acústica especial, les zones de situació acústica especial i les zones tranquil·les.
- Recollir els plans d'acció aprovats en matèria de contaminació acústica.

6 En relació amb la prevenció i reducció de la contaminació lumínica, els instruments de planejament general municipal hauran de:

6.1 Establir les següents condicions per als projectes d'urbanització i dotació de serveis:

a. No es podrà autoritzar cap projecte d'urbanització ni de dotació de serveis que inclogui l'ús de lluminàries de tipus globus, s'exigirà l'ús de pantalles en què la bombeta no sobresurti de l'interior, i es prohibiran els refractors que dispersin la llum cap al cel i la inclinació de la lluminària haurà de ser paral·lela a l'horitzó.

b. En qualsevol projecte d'urbanització, de dotació de serveis, o de reforma d'instal·lacions d'enllumenat existents, s'exigirà que el disseny del sistema d'enllumenat es basi fonamentalment en el criteri d'eficiència energètica i de consecució dels nivells luminotècnics establerts a l'apartat 6.3, i que a més compleixi les següents condicions:

1. En l'enllumenat amb projectors de superfícies horitzontals (instal·lacions esportives, aparcaments, etc.), s'han d'instal·lar projectors asimètrics sense inclinació o bé instal·lar projectors simètrics amb reixetes adequades contra l'enlluernament.

2. S'han de substituir les bombetes de vapor de mercuri per unes altres de vapor de sodi d'alta pressió (com a mínim), i també per la implantació d'unes altres de vapor de sodi de baixa pressió en les àrees on l'ús d'aquest tipus de llum sigui indiscutible per raons de seguretat com aparcaments i vials de circulació ràpida.

3. Es modificarà (en els casos en què tècnicament sigui possible i no impliqui una pèrdua d'il·luminació) la inclinació de les lluminàries fins a situar-les paral·leles a l'horitzó.

4. L'enfosquiment intern, al 50%, de l'hemisferi superior de les lluminàries que tenguin globus de plàstic o similars.

5. La instal·lació de bombetes de menor consum en aquells llocs on el nivell luminotècnic sigui excessiu, en relació amb els valors de seguretat recomanats.

6.2 Contenir la delimitació de les següents àrees:

E1 Àrees amb entorns foscos constituïdes pels terrenys qualificats com SRP-AANP, Àrea Natural d'Especial Interès o SRP-ARIP.

E2 Àrees de baixa brillantor constituïdes pels terrenys inclosos en la franja de 5 km amidada des del límit de les zones E1 i la resta de terrenys classificats com sòl rústic.

E3 Àrees de brillantor mitjana constituïdes pels terrenys classificats com sòl urbà o urbanitzable, excepte els inclosos en zona turística de les definides pel Pla d'ordenació de l'oferta turística i la resta del nucli urbà de Vila.

E4 Àrees de brillantor alta constituïdes pels terrenys classificats com sòl urbà o urbanitzable inclosos en zona turística de les definides pel Pla d'ordenació de l'oferta turística i la resta del nucli urbà de Vila.

6.3 Establir els següents valors límit en relació al flux hemisfèric superior instal·lat (FHSinst%) en les lluminàries que s'han d'implantar en cada zona:

Zona E1 FHSinst(%) = 0%

Zona E2 FHSinst(%) < 5%

Zona E3 FHSinst(%) < 15%

Zona E4 FHSinst(%) < 25%

A l'efecte de l'aplicació de l'anterior:

a. Es considerarà flux hemisfèric superior instal·lat FHSinst(%) la proporció en percentatge del flux que una lluminària emet sobre el plànol horitzontal respecte del flux total que emet quan està col·locada en la posició d'instal·lació.

b. En les zones E3 i E4 es podran fixar condicionaments diferents aplicables a la il·luminació de monuments o d'altres elements o zones d'interès cultural, històric o turístic especial.

Norma 68 Classificació i ordenació

1 Els instruments de planejament general, en definir la classificació del sòl urbanitzable, hauran de tenir en compte l'aptitud dels terrenys que es planegin per ser objecte de transformació sense que es produeixin processos greus de deteriorament mediambiental, social o cultural, per a la qual cosa s'establirà tenint en compte:

a. Les característiques geològiques, topogràfiques i edafològiques dels

terrenys, així com l'existència d'espècies catalogades o amenaçades i del que en referència a elles estableixin els plans de recuperació o conservació.

b. La presència de processos de pressió sobre els recursos i de deteriorament ambiental.

c. L'impacte de la urbanització i les infraestructures projectades sobre els recursos no renovables i el paisatge.

d. La capacitat dels sistemes i xarxes preexistents o programats per a solucionar les demandes d'equipaments i serveis que l'actuació generi.

e. L'existència de diversitat en l'accessibilitat.

2 Els instruments de planejament general establiran la classificació del nou sòl urbanitzable tenint en compte així mateix les característiques inicials dels terrenys a fi de garantir:

a. L'adaptació harmònica del desenvolupament urbanístic als valors preexistents.

b. El desenvolupament dels nous teixits en condicions d'orientació adequades.

c. Que les condicions topogràfiques siguin adequades per suportar la transformació amb el mínim impacte mediambiental possible.

3 Els instruments de planejament general i sectorial, en efectuar l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable, hauran de:

a. Definir una xarxa viària adequadament jerarquizada i que creï malles de circulació amb connexió adequada a la vitalitat preexistent, evitant en la mesura que sigui possible les solucions en cul-de-sac.

b. Millorar les característiques del viari rodat i per als vianants, amb inclusió de les mesures derivades de la Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, potenciació dels desplaçaments per als vianants i mesures per a la moderació del trànsit de vehicles.

c. Definir el sistema de zones verdes públiques procurant mantenir en el seu emplaçament i integrar en l'ordenació els elements valuosos preexistents de vegetació natural; assegurant la compatibilitat entre la vegetació autòctona i la de nova implantació, triant per a aquestes últimes espècies amb consum d'aigua reduït i resistència a la sequedat i evitant la introducció d'espècies potencialment invasores: Carpobrotus, etc.; propiciant el manteniment de la porositat natural del terreny i fomentant la continuïtat dels espais lliures entre actuacions contigües.

d. Definir les xarxes de les infraestructures de proveïment amb característiques adequades per a la reducció de les pèrdues en el seu transport i distribució.

e. Definir sistemes de sanejament preferentment separatius i que possibilitin la implantació de sistemes integrals d'aprofitament.

f. Fomentar la implantació de xarxes de reg de les zones verdes que emprin sistemes d'estalvi d'aigua.

g. Fomentar la implantació de sistemes de recollida selectiva de residus definint emplaçaments adequats en la via pública que minorin el seu impacte negatiu.

h. Fomentar la introducció d'elements arquitectònics per a les instal·lacions de control ambiental, tals com sistemes de captació d'energia solar, etc.

Norma 69 Regulació

1 Els instruments de planejament general i sectorial i la resta de normatives d'aplicació, en regular l'execució de les obres d'urbanització i edificació:

a. Prohibiran l'ocupació provisional de sòls subjectes a règims de protecció especial.

b. Exigiran que en els projectes hi hagi previsions sobre el trasllat d'enderrocs a abocadors autoritzats; apilament de terra vegetal per al seu ús posterior en els espais lliures i regeneració ambiental dels espais exteriors a l'actuació que en resultin afectats.

2 Els instruments de planejament general i sectorial i la resta de normatives d'aplicació, en regular les característiques de les edificacions, hauran de:

a. Exigir l'adaptació de la seua configuració arquitectònica a les condicions climàtiques, considerant les condicions d'insolació i ventilació.

b. Fomentar la moderació de la demanda energètica, mitjançant l'adopció de sistemes passius de climatització i de sistemes i instal·lacions elèctriques amb major eficiència energètica.

c. Arbitrar solucions arquitectòniques adequades per a la instal·lació de col·lectors solars per a producció d'aigua calenta sanitària i implantació de sistemes autònoms de producció d'electricitat.

d. Potenciar les mesures per a la reducció dels consums energètics, el foment de les energies renovables i l'estalvi i la reutilització d'aigua.

e. Promoure la utilització racional dels recursos hídrics exigint la instal·lació de sistemes d'estalvi d'aigua en cisternes de vàters i de limitadors de cabal en aixetes; de circuits per a la reutilització d'aigües pluvials per a servei de vàters i instal·lacions de reg i fomentant el reciclatge d'aigües grises, mitjançant implantació de xarxes separatives que permetin la seua reutilització.

f. Exigir la reserva d'espai suficient per a la ubicació de recipients separatius de residus.

g. Garantir el manteniment de la permeabilitat dels sòls establint, en la

tipologia d'edificació aïllada, percentatges màxims de superfície lliure de parcel·la pavimentada i mínims de superfície lliure enjardinada.

3 Les normes o ordenances municipals hauran de contemplar mesures de reducció de la contaminació lumínica:

a. Fomentant la correcta gestió de l'enllumenat públic i establint horaris fixos d'apagat de l'enllumenat ornamental.

b. Prohibint l'ús de canons làser o projectors dirigits al cel amb finalitats comercials o ornamentals.

4 L'acció de les administracions públiques haurà de:

a. Fomentar la implantació de sistemes de tractament i reciclatge dels residus.

b. Adoptar plans d'il·luminació eficient, estalvi energètic i sistemes de qualificació energètica.

TÍTOL VIII PATRIMONI HISTORICOARTÍSTIC I ARQUITECTÒNIC

Norma 70 Criteris generals

1 Les accions de les administracions públiques amb incidència en la matèria:

a. Consideraran el patrimoni històric, artístic, cultural i arquitectònic com element identificatiu de les illes d'Eivissa i Formentera i configurador de la seua riquesa i diversitat, amb especial atenció als béns declarats per la UNESCO Patrimoni de la Humanitat.

b. Coordinaran les seues actuacions optimitzant l'eficàcia de la legislació de patrimoni històric, artístic i cultural i dels instruments i mesures adoptats per a la seua execució i aplicació.

2 En particular, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera adoptarà les mesures oportunes per a garantir:

a. L'elaboració i aprovació del Catàleg insular del patrimoni històric.

b. L'establiment i funcionament del Registre insular de béns d'interès cultural i dels seus entorns d'afecció.

c. La redacció i actualització dels catàlegs municipals que, en aplicació del que estableix la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric, han d'incorporar obligatòriament els instruments de planejament general i la formulació dels plans especials de protecció de les parròquies exigits per aplicació de la citada llei.

d. L'elaboració i gestió de l'inventari del patrimoni etnològic d'Eivissa i Formentera, de conformitat amb el dispost per la Llei 1/2002, de 19 de març, de cultura popular i tradicional.

3 La documentació gràfica del PTI conté en el seu plànol 3 definició gràfica indicativa de la ubicació d'elements protegits, la qual serà desenvolupada mitjançant Instrucció Tècnica en què es recollirà la ubicació i característiques específiques de cadascun dels elements sotmesos a protecció, amb indicació de la seua zona de respecte, la qual substituirà a la definició gràfica indicativa abans citada.

Norma 71 Protecció de conjunts urbans

1 Els instruments de planejament general hauran de delimitar, en els nuclis tradicionals on existeixi, la zona de nucli antic o centre històric del nucli urbà o rural, que abastarà les àrees de major rellevància pel que fa a contingut patrimonial, conservació de tipologies tradicionals i persistència de les trames urbanes originals, i que haurà de ser ordenada amb criteris enfocats a la seua efectiva protecció i conservació.

2 Els instruments de planejament general o, si s'escau, els corresponents plans especials de protecció hauran de definir l'ordenació dels nuclis tradicionals i les parròquies conformement a criteris que persegueixin el manteniment, adequació o restauració de les característiques originals del seu entorn, definint per a ells condicions d'integració paisatgística i ambiental ajustats a:

a. Els criteris que deriven de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric i de la Llei 1/2002, de 19 de març, de cultura popular i tradicional.

b. Els que resultin d'aplicació del Capítol III i de les normes 24.3, 24.4, 33.2, 33.3 i 67 apartats 2a i 2b.

Norma 72 Catàlegs

1 Els instruments de planejament general contendran un catàleg d'elements que pels seus singulars valors o característiques històriques, artístiques, culturals, urbanístiques o arquitectòniques hagin de ser objecte d'una especial protecció i el contingut del qual serà, com a mínim, el següent:

1.1 Assignació dels elements catalogats a algun dels següents tipus: jaciments arqueològics o paleontològics; arquitectura religiosa; escultura monumental religiosa i heràldica; arquitectura civil; arquitectura militar; béns etnolò-

gics; béns integrants del patrimoni historicoindustrial i béns d'interès paisatgístic ambiental, entenent per aquests no només els espais amb destacats valors naturals o arquitectònics, sinó també els conjunts urbans les característiques dels quals els confereixin una unitat rellevant des del punt de vista etnològic, històric o social.

1.2 Definició, per a cada element, del seu corresponent grau de protecció, d'acord amb la següent estructura:

1.2.1 Protecció A. Correspon a la categoria de protecció integral. S'assignarà als elements que pel seu elevat valor arquitectònic i la continuïtat en el seu ús original exigeixen la conservació en el seu estat primigeni. Només admetran obres de consolidació, conservació i restauració.

1.2.2 Protecció B. S'assignarà als elements que presentin, en el conjunt urbà o rural, un alt valor arquitectònic i ambiental per la seua tipologia, estat de conservació, elements singulars i espais complementaris. Inclourà així mateix les zones enjardinades i de caràcter paisatgístic així com els elements arquitectònics i constructius que les acompanyin. Només admetran obres de consolidació, conservació, restauració i rehabilitació, així com reestructuració en parts no bàsiques de l'edifici (annexos i afegits) que poguessin existir.

1.2.3 Protecció C. S'assignarà als elements d'elevat valor arquitectònic o ambiental que, pel seu estat de conservació o per haver sofert reformes i transformacions en el passat, no arribin al nivell d'importància dels assignats al grau B. Admetran obres de consolidació, conservació, restauració, i rehabilitació, així com de reestructuració que no afecti més del 30% del volum total de l'edifici.

1.2.4 Protecció D. S'assignarà als elements que, mancats de la importància dels assignats al grau C, reuneixin per les seues característiques tipològiques mèrits suficients com per merèixer la protecció dels seus elements essencials. Admetran obres de consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració que no afecti més del 60% del volum total de l'edifici.

1.2.5 Protecció E. S'assignarà als elements que, mancats individualment de valors que justifiquin la seua protecció com elements individualitzats, conformin en el seu conjunt elements definidors del paisatge urbà que interressi mantenir. S'assignarà així mateix als edificis que, havent-la perdut, conservin en la seua façana elements reveladors de la seua antiga importància.

En aquests edificis resulta fonamental la conservació de la seua façana per la qual cosa només s'hi admetran obres de consolidació, conservació i restauració. En el seu interior s'admetran obres de consolidació, conservació, restauració, rehabilitació i reestructuració total.

1.3 Elaboració d'una fitxa individualitzada per a cada element, amb el següent contingut mínim:

1.3.1 Identificació espacial: municipi, parròquia, vèndia, població, localització i mapa de situació.

1.3.2 Identificació de l'element: denominació, codi d'identificació, tipologia, ús actual, documentació fotogràfica.

1.3.3 Descripció de l'element: descripció (morfològica i estructural), cronologia, bibliografia.

1.3.4 Protecció de l'element: grau de protecció, usos permesos, elements destacats a preservar i definició de les intervencions que hi són admissibles, d'acord amb la següent classificació sobre tipus d'obres i intervencions.

a. Restauració. Obres la finalitat de les quals és la de reposar o retornar a l'element o a una part d'ell les seves característiques originals, científicament conegudes, tant en les seues estructures com en els seus elements, acabats i decoracions, de tal manera que el procés sigui recognoscible.

b. Conservació. Obres per al manteniment de totes les condicions estructurals i resta d'elements de l'edifici o conjunt en perfecte estat de salubritat i ornat exterior i interior. Es consideren dins d'aquest apartat les eventuais reparacions de tots aquells elements i instal·lacions que es considerin en mal estat (coberta, baixants, instal·lacions sanitàries, etc.) i estrictes obres de manteniment, com reparacions de paviments, referits o pintures.

c. Consolidació. Obres de recuperació d'elements de les estructures resistents o el seu reforçament o reparació amb eventual substitució parcial d'aquestes, per a assegurar l'estabilitat de l'edifici o edificis i de les seues parts resistents. En els edificis de protecció integral les obres hauran de realitzar-se amb els mateixos materials i sistemes constructius utilitzats originàriament, i hauran de quedar recognoscibles.

d. Rehabilitació. Obres d'adequació, millora de condicions d'habitabilitat o redistribució de l'espai interior, mantenint en tot cas les característiques estructurals de l'element i els aspectes fonamentals de la seua tipologia de forma no mimètica.

e. Reestructuració. Obres d'adequació o transformació de l'espai interior de l'edifici o conjunt, incloent la possibilitat de demolició o substitució parcial d'elements estructurals.

f. Reconstrucció. Obres la finalitat de les quals és aixecar una construcció de nova planta sobre un solar o espai no construït que reproduïxi l'edifici o construcció que el va precedir en l'ocupació del citat solar o espai.

g. Obra nova. Obres de construcció de nova planta sobre solars existents o els que puguin sorgir com a resultat de la substitució d'edificis conforme a les normes urbanístiques d'aplicació. Quan se substitueixin edificis, s'hauran de conservar els elements constructius de rellevància de l'edificació anterior.

2 La ubicació dels elements catalogats i dels altres béns integrants del patrimoni històric, cultural, artístic i arquitectònic objecte de protecció, haurà de grafiar-se en els plànols generals d'informació del planejament municipal.

3 Els béns declarats d'interès cultural i els catalogats segons la legislació de patrimoni històric de les Illes Balears i la relativa a cultura popular i tradicional, es regiran per la seua normativa específica i hauran de ser recollits en el catàleg municipal.

4 Rebran una protecció especial, a més de la prevista en l'apartat 3 anterior, els béns declarats per la UNESCO com Patrimoni de la Humanitat.

Norma 73 Edificis i elements etnològics rurals

1 Els catàlegs dels instruments de planejament general hauran d'incloure les edificacions i elements etnològics situats en el medi rural del terme municipal de què es tracti, definint-ne les determinacions que resultin oportunes d'entre les establertes en la norma 72 i atenent en tot cas al disposat en la Llei 12/1998, de 21 de desembre, de patrimoni històric i en la Llei 1/2002, de 19 de març, de cultura popular i tradicional

2 En tot cas hauran d'incloure's i de regular-se conformement a l'assenyalat, si s'escau, en cada categoria:

2.1 Les cases pageses, amb els seus elements arquitectònics i funcionals, a cadascuna de les quals s'haurà d'assignar un grau de protecció d'entre els definits en l'apartat 1.2 de la norma 72 i definir-se els tipus d'obres i intervencions que s'hi admeten; no es podran determinar per a les situades en les zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears les intervencions de reconstrucció total o parcial ni les d'obra nova substitutòria d'edificació anterior.

2.2 Els murs de pedra seca, en relació als quals s'haurà d'establir que:

a. Els que limitin amb camí o carretera només podran eliminar-se a causa d'obres de millora de la xarxa viària, i en resultarà obligatòria la reconstrucció després de la seua reculada.

b. Els que constitueixin separació entre finques o parts d'elles només podran demolir-se en cas d'alteració de límits de finques que obligui a aquesta demolició, resultant obligatori que les finques resultants de tal alteració s'envoltin amb mur de pedra seca del mateix tipus que els demolits.

c. Els que constitueixin marjades hauran de ser objecte de manteniment i, si escau, de reconstrucció.

2.3 Les fonts de mina, sitges, 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, i altres elements rurals per als quals es promouran ajudes públiques per a la seua conservació i restauració, afavorint la seua posada en valor com béns d'alt interès etnològic.

2.4 Els camins empedrats, escars, camins de missa i els seus corresponents parets, fites dels quartons i dels camins, creus de terme, etc., que per la seua singularitat hagin de ser protegits.

3 Els catàlegs municipals podran així mateix incloure, com elements d'interès paisatgístic ambiental, les formacions geològiques singulars.

TÍTOL IX ÀREES DE RECONVERSIÓ TERRITORIAL

Norma 74 Definició

1 El PTI assenyala com àrees de reconversió territorial a l'efecte de la formulació dels instruments de reconversió: plans de reconversió territorial d'àrees de desenvolupament urbà degradades o plans de millora territorial per al tractament del paisatge urbà o rural:

a. Les àrees intermunicipals constituïdes pels assentaments i el sòl rústic intersticial situats en les zones contigües del municipi d'Eivissa amb el de Sant Josep i Santa Eulària i en la zona contigua del municipi de Sant Josep amb Sant Antoni.

b. Les zones que el Pla d'ordenació de l'oferta turística defineix com àrees de reconversió preferent.

c. Les àrees sostretes del desenvolupament urbà en les illes d'Eivissa i Formentera.

2 Els instruments de planejament municipal podran assenyalar, dins de l'àmbit del terme municipal que ordenin, noves àrees de reconversió territorial per a desenvolupament d'instruments de reconversió.

3 Les actuacions que s'efectuïn en el marc de la reconversió territorial podran ser efectuades per la totalitat d'administracions que l'article 37 de les Directrius d'ordenació territorial assenyala.

Norma 75 Determinacions

1 El PTI assenyala l'àmbit genèric de les àrees de reconversió territorial que defineix, la delimitació detallada de la qual correspondrà als instruments de

planejament general o als instruments de la reconversió territorial, i correspondrà al Consell Insular d'Eivissa i Formentera la formulació i gestió dels instruments de reconversió que afectin més d'un terme municipal.

2 Les àrees de reconversió territorial corresponents a les àrees intermunicipals que el PTI defineix, tenen per objecte la formulació d'instruments de reconversió que, conformement als criteris generals que en la norma 36 es detallen, estableixin l'ordenació unitària i conjunta dels espais urbans, suburbans i rústics que les integren i es concreten en:

a. Àrea de reconversió territorial-àrea intermunicipal 1 que comprèn els terrenys en l'entorn dels límits dels termes municipals d'Eivissa i Sant Josep al llarg de la carretera de l'aeroport, en què es barregen grans peces de sòl rústic amb petites concentracions residencials, bàsicament d'ús unifamiliar.

b. Àrea de reconversió territorial-àrea intermunicipal 2 que comprèn els terrenys corresponents a l'entorn dels límits dels termes municipals d'Eivissa i Santa Eulària, entre el polígon industrial de Can Negre i les zones residencials al nord de la zona de Talamanca, en què s'alternen sense solució de continuïtat assentaments industrials i d'equipaments; assentaments residencials compactes i extensius i grans peces de sòl rústic.

c. L'Àrea de reconversió territorial-àrea intermunicipal 3 que comprèn els terrenys al sud de la badia de Portmany, la del darrere de les zones turístiques de Sant Antoni i Cala de Bou, en la qual es produeix una barreja d'usos residencials intensius i extensius; usos turístics en disseminat i grans peces de sòl rústic sense transformar.

3 Les àrees de reconversió territorial corresponents a les zones turístiques que el Pla d'ordenació de l'oferta turística defineix com àrees de reconversió preferent, tenen per objecte la formulació d'instruments de la reconversió que contemplin operacions d'intercanvi d'aprofitament i de reconversió que aquest Pla director sectorial contempla i es concreten en:

a. Àrea de reconversió territorial-Pla d'ordenació de l'oferta turística 1 que comprèn la zona de Platja d'en Bossa.

b. Àrea de reconversió territorial-Pla d'ordenació de l'oferta turística 2 que comprèn la zona turística de Sant Antoni.

c. Àrea de reconversió territorial-Pla d'ordenació de l'oferta turística 3 que comprèn la zona del casc de Santa Eulària.

4 L'Àrea de Reconversió Territorial corresponent a les àrees sostretes del desenvolupament urbà en ambdues illes, àrea de reconversió territorial-SR, té per objecte la formulació d'instruments de la reconversió, amb àmbits coincidents o no amb els àmbits de cadascun dels termes municipals, que tendran per objectiu bàsic l'adequació paisatgística de les edificacions i instal·lacions existents en sòl rústic a fi de disminuir el seu impacte ambiental i visual, mitjançant l'adopció de les mesures correctores adequades i l'adaptació, en la mesura en què sigui possible i en funció del seu grau de perceptibilitat, les seues característiques bàsiques a les condicions generals d'integració paisatgística determinades pel PTI per a les edificacions i instal·lacions aquesta classe de sòl.

5 Els instruments de reconversió territorial, hauran en tot cas, d'incloure l'inventari dels elements singulars existents en el seu àmbit que suposin un deteriorament de la seva qualitat ambiental o paisatgística, i arbitrar els procediments per a la seua eliminació.

Norma 76 Desenvolupament i execució

1 Fins que no s'efectuï el desenvolupament reglamentari dels instruments de reconversió als quals es refereix a la Disposició addicional 2 de les Directrius d'ordenació territorial, les determinacions referents a les àrees de reconversió territorial es portaran a terme mitjançant plans especials.

2 A l'efecte de l'execució de les determinacions d'ordenació dels instruments de reconversió, podran delimitar-se unitats d'actuació discontinues i que comprenguin terrenys assignats a distintes classes de sòl.

3 Les actuacions contemplades en els instruments de la reconversió o plans especials que els substitueixin podran derivar en ordres d'execució de les contemplades en la vigent legislació urbanística.

TÍTOL X CRITERIS PER ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS COMPETÈNCIA DEL CONSELL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA

Norma 77 Pla director sectorial de pedreres

Són criteris del PTI amb vista a la seua revisió, modificació o nova formulació els que hi ha a la norma 12.

Norma 78 Pla d'ordenació de l'oferta turística de les illes d'Eivissa i Formentera

Són criteris específics del PTI respecte de l'ordenació de l'oferta turística:

1 L'ordenació que el Pla d'ordenació de l'oferta turística estableixi haurà de:

a. Emmarcar-se en el procés general de reconversió de l'oferta turística, incorporant les idees i solucions que es derivin dels plans i programes sectorials relatius a aquesta activitat i vinculant les possibles actuacions urbanístiques al desenvolupament de la citada reconversió.

b. Adaptar la regulació de les característiques bàsiques de l'oferta d'allotjament turístic i els requeriments mínims que s'hagin de complir quant a equipament, infraestructures i serveis, de manera diferenciada i adaptada a les característiques específiques de cada zona turística.

c. Determinar les zones sotmeses a reconversió preferent preveient les accions concretes destinades a l'esponjament de zones excessivament densificades.

d. Definir actuacions per a l'augment de la qualitat de l'oferta de les zones turístiques i programes de modernització permanent dels establiments turístics.

e. Desenvolupar els criteris que el PTI estableix respecte de l'oferta d'allotjament turístic en sòl rústic, adoptant les mesures convenients per a fomentar l'obtenció de rendes derivades del turisme rural per part dels joves agricultors.

f. Fomentar la millora de la qualitat de les infraestructures, equipaments i serveis promovent accions que resolguin els seus déficits estructurals.

g. Incentivar la sensibilització mediambiental del sector turístic en general mitjançant el foment de la implantació de sistemes de gestió ambiental.

h. Fomentar l'oferta turística d'allotjament de gran qualitat

i. Preveure l'homogeneïtzació de la imatge corporativa i dels cartells a nivell insular i de cada zona turística i incloure mesures encaminades a evitar la pol·lució estètica, sonora i lumínica.

2 Amb caràcter general, a més de les determinacions que en relació a elles estableixi la revisió del Pla d'ordenació de l'oferta turística, l'ordenació que els instruments de planejament general determinin respecte de les zones turístiques definides pel Pla d'ordenació de l'oferta turística:

a. Hauran d'ajustar-se als criteris que es defineixen en les normes 33, 34, 67, 68, 69 i concordants.

b. Hauran de contemplar actuacions encaminades a la millora del medi urbà de les zones turístiques, establint pautes per a l'ordenació del seu entorn, incorporant a l'ordenació els elements naturals que persisteixin i definint les característiques de la urbanització i el mobiliari urbà sota criteris de requalificació i diferenciació de les zones.

c. Hauran de preveure la protecció de les platges i sistemes dunars, eliminant la possibilitat d'abocaments i ordenant les zones confrontants amb les platges i els seus accessos, preveient les corresponents zones d'aparcament i serveis.

3 Amb independència de l'anterior:

3.1 L'àmbit de les zones turístiques queda reduït a allò definit com zona turística del Pla d'ordenació de l'oferta turística en la documentació gràfica del PTI i, excepte per a operacions de les contemplades en l'article 20 del Pla d'ordenació de l'oferta turística, només podrà ser ampliat incloent els terrenys de les mateixes que les adaptacions del planejament general al PTI classifiquin com sòl urbà.

3.2 Tendran la consideració de zona apta per a hotels de ciutat els àmbits que el Pla d'ordenació de l'oferta turística i/o els instruments de planejament general així defineixin, transitòriament fins a aquesta definició s'aplicaran les següents regles:

a. Tendran aquesta consideració les incloses en zona turística que resultin ordenades pel planejament vigent amb tipologia plurifamiliar contínua entre mitgeres o aïllada.

b. Prèviament a l'autorització de nous hotels de ciutat:

1 Haurà d'emetre's informe favorable per la Conselleria de Turisme en el qual s'acrediti que l'establiment pretès s'adequa a les característiques de l'oferta turística de la zona i s'ajusta a requisits de qualitat orientats a la seua requalificació, i a aquest efecte poden establir-se requisits específics quant a la seua infraestructura i serveis.

2 Haurà d'emetre's informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic en el qual, a més de valorar-se l'absència d'afecció negativa a la funcionalitat de l'ús residencial, podran imposar-se requisits específics pel que fa a la infraestructura, dotacions i serveis amb vista a aconseguir l'objectiu de requalificació que en el número 1 anterior s'assenyala.

3.3 Tendran la consideració de nucli antic els àmbits que defineixin les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general, considerant-se fins aleshores com a tals els ordenats pel planejament vigent amb tipologia contínua i criteris de manteniment de la volumetria preexistent.

3.4 En els àmbits expressament definits pel planejament general com aptes per a hotels de ciutat no resultarà d'aplicació la limitació relativa a compatibilitat d'usos d'allotjament turístic i residencials que estableix l'article 8.2 del Pla d'ordenació de l'oferta turística.

3.5 Amb caràcter general i en tant les adaptacions al PTI del planejament general no ho defineixi, la grandària mínima d'habitatge autoritzable en zona turística del Pla d'ordenació de l'oferta turística serà de 90 m2 construïts, parts

comunes incloses. La regla anterior no serà d'aplicació:

a. En el cas d'habitatge unifamiliar aïllat o en el d'habitatges sotmesos a qualsevol règim de protecció pública.

b. En les actuacions de reforma i rehabilitació en nucli antic i en els àmbits subjectes a reforma interior.

3.6 Serà factible la reconversió a usos residencials dels establiments d'allotjament turístic obsolets situats en les zones on el planejament general defineixi i conformement a les condicions que a aquest efecte estableixi. Fins que l'anterior no es concreti, s'aplicaran les següents regles:

a. Prèviament a la seua autorització haurà d'emetre's informe favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic que haurà de valorar-se l'absència d'afecció negativa a la funcionalitat i característiques de la respectiva zona turística.

b. La grandària mínima d'habitatge autoritzable serà de 90 m2 construïts, parts comunes incloses, i el nombre màxim d'habitatges resultants no podrà ser superior a 1/3 de les places turístiques de l'establiment.

La regla anterior no serà d'aplicació a les autoritzacions de baixa definitiva que, conforme a allò assenyalat a l'article 53 de la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears hagi atorgat la Conselleria de Turisme, excepte en el cas en què hagi transcorregut el termini atorgat per a la reconversió de l'immoble a ús residencial.

3.7 En els edificis turístics existents es permetran, en qualsevol cas, les obres necessàries per a adaptar-los a les persones amb mobilitat reduïda.

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

Norma 79 Pla director sectorial de camps de golf

Són criteris del PTI amb vista a la seua formulació els que hi ha a la norma 64.

Norma 80 Pla director sectorial de carreteres

Són criteris del PTI amb vista a la seua revisió, modificació o nova formulació els que hi ha a la norma 51.

Norma 81 Pla director sectorial d'equipaments comercials

Són criteris del PTI amb vista a la seua revisió, modificació o nova formulació els que hi ha a la norma 61.

Norma 82 Pla director sectorial de Residus no perillosos

Són criteris del PTI amb vista a la seua formulació, a més dels definits en la norma 57, els següents:

a. Haurà de definir la localització i les característiques de les zones d'emmagatzematge, tractament i dipòsit dels residus no perillosos.

b. S'orientarà a la reducció del volum de residus produïts i a l'augment del seu aprofitament mitjançant el foment de la recollida selectiva en origen.

c. Incrementarà els percentatges de reciclatge, reutilització i recuperació de residus.

d. Optimitzarà els mètodes de tractament, valorització energètica i abocament segons criteris econòmics, socials i ambientals.

e. Sobre la base de l'anàlisi de la vulnerabilitat dels terrenys definirà normes tendents a evitar processos de degradació.

f. Establirà les mesures correctores i els programes d'inversió necessaris per recuperar els sòls contaminats de tot tipus.

TÍTOL XI EXECUCIÓ I GESTIÓ DEL PTI

Norma 83 Principis rectors

1 La gestió i execució de les determinacions del PTI es desenvoluparà sota els principis de coordinació, programació i col·laboració entre els ajuntaments, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera i el Govern de les Illes Balears, i s'hi haurà de garantir la participació ciutadana i l'acció privada en la mesura més àmplia possible, d'acord amb l'establert en la legislació vigent.

2 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera podrà crear i mantenir una oficina tècnica d'assessorament, seguiment i gestió del PTI.

Norma 84 Formes de gestió

1 La gestió del PTI es portarà a terme mitjançant qualsevol de les formes

admissibles en dret, i el Consell Insular d'Eivissa i Formentera podrà promoure la creació de fórmules d'associació entre les distintes administracions i entitats amb competència o interès en la matèria orientades a la planificació, execució i gestió de les actuacions que s'hi contemplen.

2 El Consell Insular d'Eivissa i Formentera podrà així mateix crear un organisme de gestió supramunicipal per al desenvolupament de les determinacions del PTI i del planejament que es formulí en desenvolupament seu.

Norma 85 Sistemes d'actuació

L'execució de les determinacions del PTI podrà realitzar-se mitjançant qualsevol dels sistemes d'actuació previstos en la legislació urbanística o d'ordenació territorial.

DISPOSICIONS ADDICIONALS

Disposició adicional 1. Règim de les adaptacions al PTI del planejament general.

Els instruments de planejament general hauran d'establir les seues determinacions d'ordenació de forma ajustada a les d'interès supramunicipal que el PTI defineix, i a aquest efecte:

1 Tendran per objectius generals els definits a la norma 67.3.

2 Definiran l'esquema general del territori seguint els criteris generals determinats en la norma 67.4

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

a. Establiran la seua qualificació contemplant les categories que la norma 6 defineix i ajustant les delimitacions definides en la documentació gràfica del PTI a escala més precisa i referenciant-la a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

b. Definiran les activitats admissibles en sòl rústic d'acord amb la relació establerta en la norma 7 i establiran la seua regulació respectant els mínims definits en les normes 8 i 9.

c. Definiran la parcel·la mínima i resta de condicionaments exigibles per a l'autorització dels usos d'habitatge unifamiliar aïllat i d'allotjament turístic, respectant els mínims pel que fa a superfícies de parcel·la mínima i resta de determinacions que les normes 10, 11, 14 i 44 estableixen.

d. Regularan el règim de les edificacions existents d'acord amb l'assenyalat en la norma 13.

e. Establiran el règim de les segregacions i divisions de finques d'acord amb els mínims assenyalats en la Norma 16.

f. Establiran el règim d'agrupació de l'edificació en les zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears respectant els criteris assenyalats en la norma 17.

g. Determinaran les condicions generals de les edificacions, tancaments i camins d'acord amb els mínims determinats en les normes 18, 19, 20, 21 i 22.

h. Delimitaran i regularan els nuclis rurals ajustant-se a allò previst en les normes 23, 24 i 25.

i. Regularan els establiments turístics existents en aquesta classe d'acord amb l'assenyalat en la norma 11.

j. Regularan els sistemes d'infraestructures en aquesta classe de sòl d'acord amb l'assenyalat en les normes 51, 53, 54.

4 Pel que fa a la definició i ordenació de les àrees de desenvolupament urbà:

a. Assignaran o no els assentaments existents a àrea de desenvolupament urbà seguint els criteris establerts en la norma 26 i definiran l'àmbit d'aquestes àrees de forma ajustada al determinat en la norma 27.

b. Establiran la delimitació del sòl urbà seguint les regles que s'estableixen en la norma 28 i ho assignaran a les categories de consolidat per la urbanització i no consolidat per la urbanització d'acord amb l'establert en la norma 29.

c. Definiran els nous sòls urbanitzables amb l'àmbit i condicions que s'assenyalen a les normes 37, 38, 39, 40, 68.1, 68.2.

d. Definiran l'ordenació del sòl urbà i urbanitzable amb pla parcial aprovat d'acord amb les prescripcions assenyalades en les normes 33, 34, 36, 38.5, 68.3, 71 i l'assenyalat a l'Annex 1 del PTI.

e. Establiran les determinacions de l'ordenació ajustant-se a les definicions de conceptes que en les Instruccions Tècniques 1, 2, 3 i 4 es defineixen.

f. Definiran les possibilitats d'autorització de les activitats d'urbanització i edificació d'acord amb l'establert en les normes 30, 31, 35 i 69 possibilitant, si s'escau, l'autorització de sistemes individuals d'evacuació de residuals únicament en els casos en què la norma 32 ho possibilita.

g. Establiran les previsions d'infraestructures i equipaments d'acord amb l'establert a les normes 49, 51, 53, 55, 56, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64, 65 i 66.

h. Formularan els corresponents Catàlegs de protecció del patrimoni d'a-

cord amb l'assenyalat en les normes 72 i 73.

5 Els instruments de planejament general dels termes municipals de Sant Antoni de Portmany i de Sant Joan de Labritja definiran l'ordenació de la zona des Amunts, directament o mitjançant remissió al pla especial seguint els criteris que estableixen les normes 41, 42, 43, 44, 45, 46 i 47.

6 Els instruments de planejament general dels termes municipals d'Eivissa, Sant Antoni de Portmany, Sant Josep de sa Talaia i Formentera establiran les determinacions respecte dels sistemes generals del terme d'acord amb l'assenyalat en les Normes 48 i 50.

7 En tot cas, les determinacions vinculants que estableix el present Pla tenen el caràcter de mínims, i els instruments de planejament municipal podran incorporar determinacions més restrictives, les quals prevaldran en aquest cas.

Disposició adicional 2. Compliment de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes

1 Els límits del domini públic maritimoterrestre seran els definits per la Direcció General de Costes mitjançant el corresponent expedient de delimitació, els quals prevaldran sobre els assenyalats amb caràcter indicatiu en la documentació gràfica del PTI.

2 L'ordenació de la zona costanera, així com les actuacions que s'hi desenvolupin, hauran de complir amb les determinacions de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i el Real Decret 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu reglament. Específicament:

a. Els instruments de planejament general hauran de definir, excepte en els terrenys classificats com sòl rústic i assignats a les categories de SRP-AANP i SRP-ANEI, la previsió de suficients accessos al mar i aparcaments fora del domini públic marítim terrestre, i, en els terrenys classificats com sòl urbà i sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, els accessos de trànsit rodats hauran d'estar separats entre si un màxim de 500 m i els de vianants un màxim de 200 m.

b. En els casos en què així resulti exigible en virtut de les determinacions de la Llei 22/1998, de 28 de juliol, de costes, el planejament general no podrà preveure, per als terrenys inclosos en la banda de 500 m a partir del límit interior de la ribera del mar, una edificabilitat superior a la mitjana del sòl urbanitzable o apte per urbanitzar del corresponent terme municipal.

c. En relació amb l'assenyalat a l'apartat 3 de la Disposició adicional 3a. de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, els instruments de planejament general:

1 Hauran de proposar la delimitació dels trams de façana marítima el tractament homogeni dels quals es proposi obtenir mitjançant les actuacions edificatòries per a les quals se sol·liciti autorització.

2 Podran ser els instruments que continguin la justificació del compliment dels requisits que l'esmentada Disposició assenyalada com a indispensables per a poder autoritzar, en els dits trams, edificacions adscrites a habitatge o habitació o aquelles altres que, per no complir amb l'assenyalat en l'article 25.2 de l'esmentada Llei, no poden ser autoritzades amb caràcter ordinari, i en aquest cas, hauran de definir, per als dits trams, una ordenació que respecti l'assenyalat en la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i el seu reglament.

3 En qualsevol cas:

a. Els usos previstos en el domini públic maritimoterrestre i en la zona de servitud de protecció compliran el que disposen els articles 24, 25, 27 i 28 de la Llei 2/1988, de 28 de juliol, de costes.

b. Els usos, obres i instal·lacions existents en el domini públic maritimoterrestre i en les zones de servitud de trànsit i protecció estaran al que disposa la Disposició transitòria 4a de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

c. La utilització del domini públic maritimoterrestre se sotmetrà al règim específic establert en el Títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

Disposició adicional 3. Compliment de la legislació aeroportuària

1 Les actuacions que s'efectuïn en les àrees afectades pel decret de servituds aeronàutiques de l'aeroport d'Eivissa s'ajustaran a les limitacions que s'hi estableixen, i s'haurà de sotmetre a informe previ i vinculant de la Direcció General d'Aviació Civil.

2 En els terrenys afectats per les envolupants sonores definides pel pla Director de l'Aeroport d'Eivissa, no serà possible la implantació de nous usos residencials, educatius o sanitaris, i les esmentades envolupants s'hauran de contemplar en els mapes de soroll als quals es refereix la norma 67 del PTI.

Disposició adicional 4. Compliment de la normativa de règim hidràulic

1 Fins que no resulti aprovada per la Direcció General de Recursos Hídrics la delimitació de les zones d'inundació i els estudis de valoració de riscos en els trams de lleres consignades en l'article 11.6 de la Memòria del Pla Hidrològic de les Illes Balears i en els que es consideri adequat estudiar per la

seua potencial incidència i risc:

a. En els terrenys assignats a les àrees sostretes del desenvolupament urbà i inclosos en les zones delimitades en el plànol 3 del PTI com SRP-APR d'inundacions, només podran autoritzar-se activitats amb l'informe previ de la Direcció General de Recursos Hídrics.

b. En els terrenys assignats a les àrees de desenvolupament urbà que en el plànol 3 del PTI s'inclouen en zona de risc d'inundació, els instruments de planejament hauran de:

1 Evitar la localització d'usos susceptibles de ser danyats per avingudes i inundacions establint una regulació més restrictiva com menor sigui el període de retorn en el qual es donin aquests processos.

2 Revisar l'ordenació preestablerta quan per a la seua definició no s'hagi tengut en compte o corregit el risc d'inundació.

2 L'aprovació dels instruments de planejament que ordenin terrenys inclosos en les zones a les quals es refereix l'apartat anterior quedarà subjecta a la definició prèvia de la inundació i a l'informe favorable de la Direcció General de Recursos Hídrics. Fins que aquesta direcció general no disposi dels estudis previstos en els articles 74 al 77 del Pla Hidrològic de les Illes Balears, aquesta definició haurà de ser realitzada pels promotors del planejament seguint els criteris establerts en els citats articles.

3 Una vegada que es procedeixi per la Direcció General de Recursos Hídrics a la delimitació de les zones d'inundació i als estudis de valoració de riscos als quals l'apartat 1 es refereix, les zonificacions i conclusions que en resultin es traslladaran al Consell Insular d'Eivissa i Formentera i als ajuntaments afectats a l'efecte que les incorporin al planejament i, si s'escau, l'adaptin o modifiquin per tal d'atenuar o minimitzar els riscos valorats.

4 Fins que no resulti aprovada per la Direcció General de Recursos Hídrics la delimitació definitiva dels paràmetres de protecció de les captacions de proveïment, es verificarà especialment el compliment del previst en l'article 67 i concordants del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

5 Fins que no s'aprovi per la Direcció General de Recursos Hídrics la delimitació definitiva dels paràmetres de protecció de les zones de risc de contaminació d'aqüífers, en les zones delimitades en el plànol 3 del PTI com SRP-APR de contaminació d'aqüífers, es verificarà especialment el compliment del previst en els articles 52, 53, 54 i concordants del Pla Hidrològic de les Illes Balears.

Disposició addicional 5. Prohibició de determinats usos en sòl rústic.

Excepte per a activitats existents amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, no podrà autoritzar-se en sòl rústic cap actuació relacionada amb els usos contemplats amb el número d'ordre XLIII.07 i CNAE93 92.341 en l'Annex I del Decret 19/96, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació. En cap cas podrà autoritzar-se l'ampliació de cap activitat ja existent relacionada amb els citats usos.

Disposició addicional 6. Termini per a l'adaptació al PTI.

1 Els instruments de planejament general municipal hauran d'adaptar-se al PTI en el termini de dos anys a partir de la seua entrada en vigor, i és criteri del PTI que, una vegada efectuada la modificació legal oportuna, aquesta adaptació pugui efectuar-se mitjançant Normes Subsidiàries de planejament, quan la capacitat de gestió municipal així ho aconselli.

2 Si el dia de venciment de l'indicat termini l'expedient relatiu a l'adaptació del corresponent instrument de planejament general no ha estat aprovat provisionalment, el Consell Insular d'Eivissa i Formentera podrà substituir l'Ajuntament i, a costa seua, formular aquesta adaptació.

Disposició addicional 7. Facultats de la CIOTUPHA en relació al PTI

Es faculta la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic per a l'elaboració i aprovació d'Instruccions Tècniques relatives a aspectes concrets de l'execució i gestió de les determinacions del PTI, així com per a l'aclariment de les definides pel PTI o correcció dels errors materials que s'hi detectin.

Disposició addicional 8. Règim de determinades actuacions autoritzades i no executades.

1 En relació amb les declaracions d'interès general o d'interès social per a noves esteses aèries situades en les categories de sòl rústic protegit a les quals es refereix l'article 9 de les Directrius d'ordenació territorial, respecte de les quals no s'haguessin iniciat efectivament les obres a la data d'aprovació inicial del PTI, la seua execució haurà de ser totalment soterrada, tret que el Pla director sectorial energètic de les Illes Balears i la seua normativa de desenvolupament determinin el contrari.

2 En relació amb les llicències d'obres per a habitatges en sòl rústic atorgades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 10/1990, de 2 d'octubre, de disciplina urbanística, respecte de les quals a la data d'aprovació inicial del PTI no s'hagués expedid i visat el certificat final de les obres que autoritzaven, s'estableix el següent règim:

2.1 Si no s'hagués iniciat l'edificació, quedaran sense efecte fins a l'adaptació del planejament municipal al PTI, que obligatòriament haurà de declarar l'extinció dels seus efectes, fins aleshores i a la seua empara no es podrà:

a. Realitzar cap acte que pogués derivar-se del seu contingut.

b. Expedir-se cèdula d'habitabilitat o procedir a la contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, aigua i telèfon.

A l'efecte de l'anterior, no podrà considerar-se iniciada l'edificació si tal inici no és verificable en el vol fotogràfic de l'any 2002 sobre la base del qual s'ha elaborat la cartografia bàsica del PTI, la qual cosa haurà de ser objecte de comprovació municipal i constar en el respectiu expedient.

2.2 Si s'hagués iniciat l'edificació, i tret que se situïn en zones que l'ús d'habitatge estigui prohibit o que es determini com a inedificable pel present pla territorial, podrà finalitzar-se'n l'execució; en defecte de previsió específica pel planejament, s'estarà al termini màxim d'execució a partir de l'entrada en vigor del PTI que estableix la disposició transitòria 2a de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística, sobrepassat el qual haurà de procedir l'Ajuntament, amb audiència prèvia de l'interessat, a declarar la caducitat de la llicència.

En els supòsits que l'habitatge se situï en zones que l'ús d'habitatge estigui prohibit o que es determini com a inedificable pel present Pla territorial, només podrà autoritzar-se la continuació de l'edificació amb l'informe previ favorable de la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic respecte del seu impacte territorial.

Disposició addicional 9. Base de dades d'autoritzacions en sòl rústic

La Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic, a l'efecte d'emetre l'informe previ i preceptiu que disposa la normativa urbanística per a l'autorització d'edificacions en sòl rústic, elaborarà i mantindrà actualitzada una base de dades geogràfica amb la informació derivada dels expedients tramitats, a l'efecte de verificar en cada cas, sobre el territori la concreta forma i ubicació de la parcel·la, així com la inexistència de parcel·lació urbanística.

Disposició addicional 10. Sol·licituds afectades per la Disposició transitòria de la Llei 9/1999.

En el supòsit de produir-se modificació legal que ho permeti, és criteri del PTI que es respectin els drets edificatoris de les sol·licituds de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat que s'ajustassin a la normativa en aquell moment aplicable, i que varen resultar afectades per la disposició transitòria de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

Disposició addicional 11. Règim dels terrenys exclosos de l'àmbit del Parc Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca i sa Talaia i dels inclosos en la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

1 En els terrenys exclosos de l'àmbit del Parc Natural de Cala d'Hort, cap Llentrisca i sa Talaia per la Disposició addicional 17a de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives:

a. Mitjançant l'assignació dels terrenys a les corresponents categories de sòl rústic es defineixen pel PTI la parcel·la mínima i la resta de condicions aplicables per a l'autorització de nous habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic.

b. Pel que fa als usos distints del d'habitatge unifamiliar aïllat, s'estarà al règim establert en aquesta disposició i en la normativa que la desenvolupi.

2 Els terrenys inclosos en la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera estaran sotmesos al règim específic que per a ells determina la Llei 17/2001, de 17 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera i el Pla d'Ordenació dels Recursos Naturals.

Disposició addicional 12. Modificació de l'article 19 del POOT

Es dóna nova redacció a l'article 19 del Pla d'ordenació de l'oferta turística aprovat per Decret 42/1997, de 14 de març, el qual quedarà com segueix:

Article 19

1 L'oferta turística en sòl rústic es regirà amb caràcter general pel que en determini el PTI i, en el seu desenvolupament, el planejament general.

2 Només es permetrà la implantació en sòl rústic d'ofertes d'allotjament turístic distintes de les contemplades en el PTI quan, complint els requisits que la legislació vigent exigeix per a la declaració d'interès general, es tracti d'iniciatives d'extraordinària qualitat encaminades a la construcció d'hotels de 5 estrelles i amb una especialitat en l'oferta que obligui al seu emplaçament en el

medi rural.

3 L'oferta a la qual es refereix l'apartat 2 obligatòriament haurà d'ajustar-se als següents requisits:

Les actuacions es dirigiran preferentment a la reutilització d'edificacions preexistents.

Les edificacions no podran superar les dues plantes d'altura i hauran d'integrar-se adequadament en l'entorn on se situïn, a l'efecte de la qual cosa, quan es prevegin noves edificacions o ampliacions de les ja existents, haurà de comprovar-se, mitjançant l'oportú estudi d'impacte ambiental que representen un impacte paisatgístic assumible i no resulten perjudicials per a l'entorn.

La seua capacitat màxima serà de 60 unitats d'allotjament i 120 places i la ràtio turística aplicable serà de 1 plaça/1000 m2. Els establiments hauran de romandre oberts tot l'any, disposaran d'un 90% de treballadors fixos en plantilla i no hi resultaran permeses les baixes temporals.

L'activitat haurà d'obtenir, abans de l'autorització turística prèvia i de la llicència municipal d'obres, la declaració d'interès general. L'òrgan competent per al seu atorgament assenyalà les condicions que consideri oportunes per garantir que l'establiment s'ajusta a les condicions sobre la base de les quals s'atorga la declaració, que quedaran incorporades a la llicència d'obres com a condicions limitatives d'ella.

L'incompliment de les condicions imposades o la falta d'activitat turística acreditada per la Conselleria de Turisme, determinarà, amb audiència prèvia a l'interessat, la revocació de les autoritzacions concedides. A aquests efectes, l'incompliment es comunicarà a l'administració municipal corresponent que, amb audiència prèvia a l'interessat, procedirà a dictar resolució revocatòria de la llicència, la qual es notificarà a la Conselleria de Turisme del Consell Insular d'Eivissa i Formentera per tal que aquesta revoqui les autoritzacions atorgades.

Disposició adicional 13. Finques totalment inedificables

En relació amb les finques existents en sòl rústic a la data d'aprovació inicial del PTI l'àmbit de les quals, en la configuració que tinguin a aquesta data, quedi totalment inclòs en zona 1, els instruments de planejament general podran, amb la modificació prèvia legal que ho permeti, definir mecanismes per a la conservació de les possibilitats edificatòries que tendrien en funció de la categoria de sòl rústic en què se situïn, establint sistemes de permuta amb terrenys classificats com a sòl rústic o emplaçats en àrees de desenvolupament urbà.

Disposició adicional 14. Règim dels LICS i les ZEPA

Als terrenys inclosos en la delimitació de LIC i ZEPA que es defineix en el plànol 3 del PTI, els serà d'aplicació el règim jurídic de protecció recollit en els apartats 2, 3 i 4 de l'article 6 de la Directiva Habitats 92/43/CE i la resta de directives i normativa bàsica estatal de transposició que resultin d'aplicació, corresponent a la Direcció General de Biodiversitat i a la Comissió Balear de Medi Ambient l'aplicació de l'assenyalat en aquest règim de protecció.

Disposició adicional 15. Amplitud del SRP-APT de carreteres

L'amplitud del SRP-APT de carreteres, computada en la forma en què estableix l'article 19 de les Directrius d'ordenació territorial, serà de 25 metres en les carreteres de quatre o més carrils, de 18 metres en les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària i de 8 metres en les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural, segons la classificació viària vigent, assignant-se en l'actualitat:

a. A les xarxes primària i secundària a l'illa d'Eivissa les següents carreteres: 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, variant de Santa Eulària i rotonda nord de Sant Antoni.

b. A les xarxes primària i secundària a l'illa de Formentera les carreteres PM-820 i PM-820-2.

c. A les xarxes local o rural la resta del viari d'ambdues illes.

Disposició adicional. 16 Finques en SRC-F resultants de l'agrupació d'altres

1 Quan dues o més finques registrals independents i confrontants entre elles, existents abans de l'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears i situades en terrenys qualificats com SRC-F, s'agrupin en una sola finca registral, a l'efecte del compliment de la parcel·la mínima exigible, podran beneficiar-se d'una reducció del 25% de la superfície mínima exigible que resulti més restrictiva en funció de l'assenyalat pel planejament municipal o el PTI.

2 Aquest benefici resultarà incompatible amb qualsevol altra reducció de superfície que estableixi la normativa vigent i/o el PTI, i la finca resultant de l'agrupació haurà de constar com a indivisible en el Registre de la Propietat i no podrà ser objecte de segregació, fragmentació o divisió posterior.

Disposició adicional 17 Finques conformades per distintes sorts

Les finques que a l'entrada en vigor del PTI figurin inscrites com una única entitat registral conformada per dues o més sorts, resultaran edificables sempre que compleixin la parcel·la mínima exigible en la zona on se situïn o, si s'escau, la que resulti de l'aplicació de la norma 14, i s'haurà de vincular a l'edificació la total superfície de la finca i sense que resulti factible posteriorment segregació d'alguna de les seues sorts, amb una llicència prèvia de segregació o expedició de certificat de la seua innecessarietat, la qual cosa s'haurà de fer constar en el Registre de la Propietat.

DISPOSICIONS TRANSITÒRIES

Disposició transitòria 1. Normes d'immediata aplicació.

Una vegada que entri en vigor el PTI i fins que no hi entrin les respectives adaptacions al dit PTI dels instruments de planejament general:

1 Resultaran d'immediata aplicació, amb desplaçament de les determinacions dels instruments de planejament vigents que resultin menys restrictives:

1.1 Pel que fa a la regulació del sòl rústic:

a. La definició i delimitació de categories que s'estableixen en la norma 6 i en la documentació gràfica del PTI.

b. El règim d'aplicació a les activitats que es deriva de l'assenyalat en les normes 7, 8 i 9.

c. Les condicions específiques dels usos i activitats definides en les normes 10, 11, 12, 14, 15, 16, 17 i 44.

d. El règim d'aplicació als edificis existents contemplat en la norma 13, excepte els apartats 7, 8, 9 i 10.

e. Les condicions de l'edificació, tancaments i camins definides en les normes 18, 19, 20, 21 i 22.

f. Les determinacions de les Disposicions additionals 5, 16 i 17.

g. Les determinacions de la Disposició transitòria 4.

1.2 Les condicions relacionades amb el grau de consolidació per la urbanització que es deriven del que determinen les normes 29, 30, 31 i 35.

1.3 El règim de protecció definit en la norma 43.3 i en l'Annex IV del PTI.

1.4 Les disposicions assenyalades en la norma 64.

1.5 Les definicions i condicions dels elements de l'ordenació que hi ha a les instruccions tècniques 1, 2, 3 i 4 de l'Annex II del PTI.

1.6 Les determinacions de les Disposicions additionals 2, 3, 4 i 8.

1.7 Les determinacions de règim transitori definides en l'Annex I del PTI.

2 Resultaran així mateix d'immediata aplicació:

a. Les determinacions de les Disposicions additionals 7, 11, 12, 14.

b. Les determinacions assenyalades en la norma 78.3.

3 Resultaran exigibles els requisits documentals que en les Instruccions Tècniques 5 i 6 de l'Annex II del PTI.

4 Les modificacions de planejament que, en aplicació de la regulació vigent puguin formular-se, hauran d'ajustar-se als criteris que s'estableixen en les normes 33, 34 i 36.

5 L'assenyalat en l'apartat 1 no resultarà d'aplicació en els casos en què resultin necessàries modificacions legals o reglamentàries prèvies, fins que aquestes no entrin en vigor.

Disposició transitòria 2. Planejament en tramitació.

1 Els projectes de modificació i revisió d'instruments de planejament general que es trobin en tramitació a l'entrada en vigor del PTI:

a. Podran continuar tramitant-se i ser objecte d'aprovació definitiva sense necessitat d'específica adaptació al PTI, sempre que en el moment de l'entrada en vigor d'aquest s'hagués donat compliment al tràmit d'informació pública. La regla anterior s'entén sense perjudici de l'aplicació del règim definit en la Disposició transitòria 1 del PTI i del deure d'adaptació establert en la disposició adicional 5.

b. Hauran d'adaptar-se en el seu contingut al PTI per a la continuació de la tramitació i l'aprovació definitiva, quan en el moment d'entrada en vigor del PTI no hagués finalitzat el tràmit d'informació pública.

2 Podran tramitar-se i aprovar-se definitivament, sense necessitat d'específica adaptació al PTI, les modificacions del planejament urbanístic general que -amb l'informe favorable previ del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en cas de ser aquest legalment preceptiu- tinguin per objecte exclusiu totes o alguna de les següents finalitats:

a. Disminució de coeficients d'edificabilitat o de percentatges d'ocupació de les edificacions.

b. Disminució de l'altura màxima de les edificacions.

c. Canvi d'usos plurifamiliars a unifamiliars.

d. Augment de la superfície, o reajustament per raons funcionals, de zones d'equipament, espais lliures públics o infraestructures.

e. Augment de la superfície de la parcel·la mínima per poder construir o implantar un ús urbanístic.

f. Implantació d'usos industrials o de serveis.

g. Canvis de la classificació de sòl urbà o urbanitzable a sòl rústic.

h. Implementació o extensió de mesures de protecció del medi ambient, del sòl rústic o dels béns integrants del patrimoni historicoartístic.

3 La tramitació de les modificacions a les quals es refereix el número anterior no suspendran, ni modificaran en qualsevol altra forma el deure d'adaptació del planejament general municipal corresponent al PTI.

Disposició transitòria 3. Aplicació per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic de les determinacions del PTI.

Fins que no entrin en vigor les respectives adaptacions al PTI dels instruments de planejament general, quan la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic tramiti expedients relatius a la sol·licitud d'autorització de construcció d'habitatge unifamiliar aïllat o de declaració d'interès general d'activitats en sòl rústic, aplicarà amb caràcter preceptiu i vinculant en l'informe, autorització o declaració, segons correspongui, els criteris, condicions i paràmetres derivats del PTI i de la resta de normativa sobre ordenació territorial, urbanística i mediambiental que resultin d'aplicació sobre condicions de l'edificació, posició i implantació de les edificacions i dotació de serveis, i tota alteració substancial seua, en els projectes ja autoritzats o declarats, haurà de ser objecte de nou examen per la Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Historicoartístic.

Disposició transitòria 4. Règim de les parcel·les segregades

A l'efecte del compliment del dispost per l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears, s'estableix el següent:

1 L'assenyalat en els apartats 2 i 3 de la norma 16 no serà d'aplicació a les finques procedents d'una divisió, segregació o fragmentació practicades en document públic notarial entre els dies 17 de juliol de 1997 i la data d'aprovació inicial del PTI, ambdós inclosos, sempre que:

a. Compleixin –excepte per al SRC-SRG i el SRC-F, en què podrà ser de 14.000 m²– amb la parcel·la mínima més restrictiva que resulti de l'aplicació del PTI.

b. Les operacions esmentades en l'apartat 1 no hagin donat lloc a més de quatre finques registrals independents, inclosa la matriu, o amb posterioritat a la seua segregació hagin estat reagrupades fins a un màxim de quatre finques resultants.

Per a les successives segregacions i/o divisions d'aquestes finques o de la que aquestes deriven, els serà d'aplicació el règim establert en el present pla per a aquest tipus d'operacions, computant-se les ja realitzades a l'efecte del càlcul de la superfície mínima susceptible d'ús d'habitatge.

2 Per a l'aplicació de l'assenyalat en l'apartat 1 anterior:

a. No es computaran les finques registrals que hagin estat segregades i edificades legalment conforme al procediment establert en la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears.

b. A l'efecte d'acreditar la data de segregació pel que fa al nombre màxim de segregacions permeses s'estarà a la que figuri en escriptura pública i, en cas de dubte, a la prioritat registral.

3 Per a les finques registrals independents existents a l'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, que no hagin estat objecte de segregacions, fragmentacions o divisions des d'aquella data, la parcel·la mínima aplicable en SRC-SRG i SRC-F serà de 14.000 m², i hi resultarà d'aplicació la resta de condicions d'edificació que el PTI estableix en proporció a la superfície de parcel·la existent.

4 Les finques segregades amb anterioritat a l'entrada en vigor de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears es podran acollir a la possibilitat de reagrupació contemplada en l'apartat 1.b. si les operacions a les quals es refereix l'apartat 1 han donat lloc a més de quatre finques registrals independents i hi seran d'aplicació la resta de condicions d'ordenació que estableix el PTI.

DISPOSICIONS DEROGATÒRIES

Disposició derogatòria

Conformement estableix la disposició addicional 22 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, l'aprovació inicial del PTI va suposar la derogació del contingut normatiu i efectes de totes les Normes Territorials Cautelars aprovades amb anterioritat i dictades per a assegurar la seua viabilitat, i regeix a aquests efectes el que es disposa al PTI.

ANNEX I: SÒLS URBANS I URBANITZABLES REGULATS ESPECÍFICAMENT PEL PTI

1 Regulació general

1 En relació amb:

a. Els sòls urbans i urbanitzables o aptes per urbanitzar que varen resultar afectats per la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada pel Consell de Govern de les Illes Balears en data 07.04.2000 i per les Normes Territorials Cautelars definitivament aprovades pel Consell Insular d'Eivissa i Formentera en dates 27.10.2000 i 20.01.2003,

b. Els sòls urbanitzables o aptes per a urbanitzar que mantenen la seua classificació en virtut del dispost en l'article 1 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears, i en la Disposició addicional 24a de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives,

c. El sector 23 Industrial de Sant Antoni, el PTI estableix les condicions d'ordenació que es defineixen en la Regulació específica.

2 En els terrenys als quals es refereix l'apartat 1.a, el règim de concessió de llicències, autoritzacions i tramitacions només resultarà alterat, respecte del vigent amb anterioritat a la seua afecció per Norma Territorial Cautelar, en els casos en què es determina règim transitori, al qual haurà d'ajustar-se, així com també haurà d'ajustar-se al que resulti de l'assenyalat en les normes de directa aplicació del PTI.

3 En qualsevol cas, les adaptacions al PTI dels instruments de planejament general hauran de definir l'ordenació dels àmbits als quals aquest Annex es refereix conformement amb l'assenyalat en el PTI pel que fa a:

a. Les condicions generals per a l'ordenació dels sòls urbans i urbanitzables.

b. Si s'escau, les condicions per a la regulació i ordenació dels nuclis rurals.

c. En funció de la seua ubicació, les condicions específiques per a ordenació de les zones turístiques i de la zona des Amunts.

2 Regulació específica

1 Terme municipal d'Eivissa:

Sòls urbans

1.1 Àmbits de sòl urbà inclosos en les unitats d'actuació UA-8, UA-12 i UA-13: L'ordenació que sobre els mateixos defineixi l'adaptació al PTI del planejament general, compatibilitzarà les possibilitats de desenvolupament urbanístic amb la preservació dels valors ecològics i etnològics existents en aquests àmbits.

Sòls urbanitzables

1.2 Polígon 7-8: L'ordenació que sobre ells defineixi l'adaptació al PTI del planejament general, consolidarà el desenvolupament de la zona millorant la qualitat dels serveis urbans i la dotació d'infraestructures i equipaments.

1.3 Sector 12: L'ordenació que sobre ells defineixi l'adaptació al PTI del planejament general, compatibilitzarà la consolidació total o parcial de les zones residencials previstes amb el manteniment de les grans zones d'equipament.

1.4 Àrees A-1, A-3 i A-4 del sòl urbanitzable no programat: Es trameta a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació, dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI estableix, i en qualsevol cas l'ordenació que es proposi haurà de contemplar la consolidació de les zones d'equipaments de l'hospital de Can Misses.

2 Terme municipal de Sant Josep de sa Talaia

Sòls urbans

2.1 Àmbit de sòl urbà AA 3.2 sa Caixota: L'ordenació que sobre ell defineixi l'adaptació al PTI del planejament general haurà d'ajustar-se als següents criteris:

a. Hauran d'incrementar-se els terrenys qualificats com ELP en els seus límits amb l'àrea natural d'especial interès (ANEI) núm. 4 i en la zona costanera, segons la seva delimitació la qual es grafia en el plànol 2, i reduir-se el nombre d'habitatges factibles en un mínim d'un 20%.

b. En la zona actualment qualificada com esportiva i de previsió, podran contemplar-se un màxim de 18 habitatges unifamiliars aïllats en parcel·la de 2.000 m² de superfície mínima.

c. La parcel·la mínima edificable haurà de fixar-se en 1.000 m².

d. Les altures màxima possibles es disminuiran a 2 plantes.

e. Es limitarà a 0,4 m²/m² l'edificabilitat neta màxima.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Tan sols podrà autoritzar-se l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat de 2 plantes d'altura, amb una ocupació màxima del 30% i 0,4 m²/m² d'edificabilitat neta màxima.

b. La superfície de parcel·la mínima serà de 1.000 m², excepte en les parcel·les de la zona de ciutat jardí l'agregació de les quals a confrontants resulti impossible per haver estat aquestes segregades i transmeses amb anterioritat a l'aprovació inicial del PTI, en les quals aquesta superfície serà de 600 m².

c. S'haurà d'enjardinar el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.2 Àmbit de sòl urbà SU-3.4 des Cubells: La seua ordenació s'ajustarà al que estableixi la normativa de desenvolupament de la Disposició addicional 17a de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives, i el planejament general i són criteris del PTI respecte d'ella:

a. La incorporació a l'ordenació de les zones d'assentament consolidat mitjançant la seua adscripció a àrea de desenvolupament urbà com a sòl urbà, sense perjudici de l'eventual aplicació de l'assenyalat en la norma 26.2.

b. La seua ordenació contemplarà l'adequació de les infraestructures existents, les mesures tècniques que assegurin l'estabilitat dels accessos i zones consolidades i la regulació de les característiques de l'edificació sota criteris de minoració del seu impacte i d'acord amb les regles generals que el PTI estableix.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada la normativa de desenvolupament de la Disposició addicional 17a abans citada i concretats pel planejament general els àmbits consolidats no podrà autoritzar-se cap actuació en el seu àmbit.

2.3 Àmbit de sòl urbà AA-4.5 de cala Vedella: Es trameta a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment o alteració del seu àmbit, conformement a les determinacions detallades de l'ordenació que estableixi.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, en els sòls consolidats per la urbanització tan sols podrà autoritzar-s'hi l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat de 2 plantes d'altura en parcel·la de 1.000 m² de superfície mínima.

2.4 Àmbit de sòl urbà AA-4.9 de cala Molí: Es trameta a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment o alteració del seu àmbit, conformement a les determinacions detallades de l'ordenació que estableixi.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà tramitar-se cap modificació de l'ordenació vigent.

Sòls aptes per urbanitzar

2.5 Sector 1.11 Can Burgos: Es trameta a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general i confirmada la seua classificació, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial del sector.

2.6 Sector 1.14: Mantendrà la seua classificació com urbanitzable amb pla parcial aprovat.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.7 Sector 1.18: Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general i confirmada la seua classificació, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial del sector.

2.8 Sectors 1.23 i 2.2: Mantendran parcialment la seua classificació com urbanitzable d'acord amb la delimitació definida en la documentació gràfica del PTI, i l'ordenació del planejament general que defineixi la seva adaptació al PTI haurà d'ajustar-se als criteris que defineix la Disposició addicional 3a de la Llei 17/2001, de 17 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, en la part dels sectors inclosa en la zona perifèrica de protecció del Parc Natural de ses Salines no podran autoritzar-se els usos que prohibeix la Disposició addicional 3a de la Llei 17/2001, de 17 de desembre, de protecció ambiental de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

2.9 Sector 1.24: Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general i confirmada la seua classificació, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial del sector.

2.10 Sector 4.5: Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la classificació de l'àmbit del sector no afectat per SRP-APT de costa tal com resulta definit en la documentació gràfica del PTI, dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable el PTI defineix.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general i confirmada la seua classificació, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial del sector.

2.11 Sector 4.14 sa Plana de Mar: Mantendrà la seua classificació com urbanitzable amb pla parcial i projecte d'urbanització aprovats, i l'adaptació al PTI del planejament general haurà de contemplar la reducció d'aprofitament que deriva de la reducció del seu àmbit, amb un mínim d'un 20% del planejament vigent.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Només podran autoritzar-se edificacions amb 2 plantes d'altura i 20% d'ocupació.

b. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.12 Sector 4.16 es Rasos: Mantendrà la seua classificació com urbanitzable amb pla parcial i projecte d'urbanització aprovats.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.13 Sectors 4.17 i 4.18: Mantendran la seua classificació com urbanitzables.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.14 Sector 4.20 Portmany: Mantendran la seua classificació com a urbanitzables amb pla parcial aprovat, remetent-se a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment i, si escau, la reordenació del sector.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà efectuar-se cap acte de tràmit del projecte d'urbanització.

2.15 Sector 4.21 'Montecarlos': Mantendrà la seua classificació com sòl urbanitzable amb pla parcial i projecte d'urbanització aprovats.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Només podrà autoritzar-s'hi l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la mínima de 1.000 m².

b. En els terrenys amb pendent major del 20% només podrà edificar-se una planta d'altura.

c. Els terrenys amb més del 40% de pendent resultaran inedificables, i hauran de quedar com a tals els terrenys del torrent que es grafien indicativament en el plànol 2.

d. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.16 Sector 4.22 Punta Grossa: Mantendran la seua classificació com urbanitzable amb pla parcial i projecte d'urbanització aprovat, remetent-se a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment i, si escau, la reordenació del sector.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general no podrà efectuar-se cap acte d'execució del projecte d'urbanització.

2.17 Sectors 4.23 i 4.24: Mantendran la seua classificació com urbanitzables amb modificació del planejament parcial en tràmit l'àmbit dels sectors no afectat per SRP-APT de costa, tal com resulta definit per la delimitació aprovada per l'Ordre de 11.10.2000 i es recull en la documentació gràfica del PTI.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Només podrà autoritzar-s'hi l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat en parcel·la mínima de 1.000 m².

b. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.18 Sector 4.33 Roques Males: Mantendran la seua classificació com urbanitzable amb pla parcial i projecte d'urbanització aprovat, i l'adaptació al PTI del planejament general haurà de reduir en un 20 % el nombre d'unitats d'habitatge factibles en el sector.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Només podrà autoritzar-se en les parcel·les el 70 % del nombre d'unitats d'habitatge que resultaria factible en aplicació d'ordenances.

b. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

2.19 Sector 5.5 de Port des Torrent: Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general la fixació de les condicions d'ordenació del sector, que hauran en tot cas d'ajustar-se a les següents limitacions:

a. El 50% de la seua superfície bruta haurà de destinar-se a ELP que, podrà computar a l'efecte del compliment de l'estàndard de sistema local exigible, i inclourà la zona de servitud de protecció del DPMT.

b. La seua edificabilitat bruta no podrà superar el 50% de la que resultaria de l'aplicació dels criteris generals del pla, per tal que els terrenys edificables tinguin característiques similars als adjacents i no es produeixi concentració de l'edificació. Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial del sector.

2.20 Sector 5.7 del Port des Torrent: Es remet a l'adaptació al PTI del planejament general la fixació de les condicions d'ordenació del sector, que hauran en tot cas d'ajustar-se a les següents limitacions:

a. El 50% de la seua superfície bruta haurà de destinar-se a ELP que podrà computar a l'efecte del compliment de l'estàndard de sistema local exigible i inclourà la zona de servitud de protecció del DPMT i incorporarà l'àmbit del torrent que en el plànol 2 es recull amb caràcter indicatiu.

b. La seua edificabilitat bruta no podrà superar el 50% de la que resultaria de l'aplicació dels criteris generals del pla, per tal que els terrenys edificables tinguin característiques similars als adjacents i no es produeixi concentració de l'edificació.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial del sector.

3 Terme municipal de Sant Antoni de Portmany

Sòls urbanitzables

3.1 Sector 14 ses Variades: Mantindrà la seua classificació de sòl urbanitzable, i l'adaptació al PTI del planejament general, i sense perjudici d'atendre a la necessària observança de la realitat física preexistent conforme disposa la Llei 6/1998, de 13 d'abril amb vista a la seua classificació, haurà d'establir les condicions per a la seua ordenació conformement als següents condicionaments:

a. Haurà d'ordenar-se conformement a tipologies i altures que igualin o redueixin les magnituds i intensitats dels teixits de l'entorn, sense que hi resultin d'aplicació les condicions tipològiques generals que el Pla d'ordenació de l'oferta turística estableix respecte de les zones turístiques.

b. La seua densitat màxima serà la que resulti de l'anterior, sense que hi resulti d'aplicació la limitació general de densitat que el Pla d'ordenació de l'oferta turística estableix respecte de les zones turístiques.

c. La superfície neta de sòl lucratiu no podrà superar el 50% de la superfície bruta del sector.

d. Haurà de destinar-se a ELP la franja costanera i contemplar-se el bulevard definit en el vigent PGOU.

e. El seu desenvolupament quedarà vinculat a l'execució d'un port esportiu en la zona III definida en la ribera nord de la badia de Portmany.

f. El disseny de la seua xarxa viària seguirà les pautes de traçat del viari de l'entorn, integrant-s'hi i connectant-s'hi.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial del sector.

3.2 Respecte de la resta de sectors amb ús residencial, turístic o mixt sense pla parcial aprovat, es remet a l'adaptació al PTI del planejament general el manteniment de la seua classificació dins dels marges de creixement i conformement a les determinacions que, respecte de la classificació i ordenació del sòl urbanitzable, el PTI defineix.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general i confirmada la seua classificació, no podrà efectuar-se l'aprovació del planejament parcial dels sectors.

3.3 L'ordenació que pel que fa al sector 23 (industrial) es defineixi pel planejament parcial haurà de contemplar les mesures correctores adequades per minimitzar el seu impacte en el teixits residencials circumdants.

4 Terme municipal de Sant Joan de Labritja

Sòls urbanitzables

4.1 Sector de sòl urbanitzable de na Xemena: L'adaptació al PTI del planejament general delimitarà l'àmbit desenvolupat –dins del genèric que el PTI estableix– qualificant-lo com a nucli rural conformement als criteris i condicions que estableix l'acord de la Comissió Balear de Medi Ambient de data 11.03.2005.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà autoritzar-se cap actuació en el seu àmbit.

4.2 Sector de sòl urbanitzable de Benirràs: L'adaptació al PTI del planejament general:

a. Definirà el seu àmbit respectant el del pla parcial aprovat i adscriuint-lo a àrea de desenvolupament urbà o qualificant-lo com a nucli rural.

b. Reduirà a 40 el nombre d'habitatges unifamiliars aïllats possible en la

zona qualificada com a residencial.

c. Reduirà a 210 places o 70 habitatges plurifamiliars la capacitat possible en la zona qualificada com a llogaret turístic, limitant a oferta de 5 estrelles l'ús d'allotjament turístic possible en aquesta zona i establint en 1 habitatge/180 m2 de parcel·la el seu índex d'intensitat d'ús residencial.

d. Limitarà les altures possibles a 2 plantes com a màxim i reduirà l'ocupació i volum de les edificacions en un percentatge mínim del 25%.

e. Establirà ordenances per a la conservació de les masses forestals existents i la reposició de l'arbrat afectat.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Tan sols podrà autoritzar-se l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat de 2 plantes d'altura en parcel·la de 2.000 m2 de superfície mínima.

b. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

4.3 Sector de sòl urbanitzable d'Allà Dins: L'adaptació al PTI del planejament general –amb la verificació prèvia que hi concorren les circumstàncies que en l'apartat 22.6.1.b de la Memòria s'assenyala– confirmarà la desclassificació dels àmbits no desenvolupats i delimitarà l'àmbit desenvolupat –dins del genèric que el PTI estableix– adscriuint-lo a àrea de desenvolupament urbà mitjançant la seua classificació com a sòl urbà o qualificant-lo com a nucli rural.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà autoritzar-se en el seu àmbit cap actuació urbanitzadora.

5 Terme municipal de Santa Eulària des Riu

Sòls urbans

5.1 Àmbits de sòl urbà de Cala Llenya, es Canar-Punta Arabí-ca na Martina i Cala Pada: L'adaptació al PTI del planejament general establirà la seua delimitació i ordenació definitiva, adscriuint-los a àrea de desenvolupament urbà com a sòl urbà o qualificant-los com a nucli rural, conformement a les determinacions que es defineixen en les normes 26, 23, 28 i 78.2.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general mantendran la seua classificació com a sòl urbà conformement a les delimitacions i regles de l'ordenació provisional definida per les NS definitivament aprovades en data 23.06.2004.

Sòls urbanitzables:

5.2 Sectors de sòl urbanitzable des Figuerol, Cala Llenya, s'Argamassa i Roca Llisa:

L'adaptació al PTI del planejament general establirà la seua delimitació i ordenació definitiva, adscriuint-los a àrea de desenvolupament urbà o qualificant-los com a nucli rural.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general mantendran la seua classificació com a urbanitzables amb pla parcial aprovat conformement a les regles de l'ordenació provisional que estableixen les NS definitivament aprovades en data 22.06.2004.

5.3 Sectors de sòl urbanitzable de Sòl d'en Serrà i cales del Sud: L'adaptació al PTI del planejament general –amb la verificació prèvia que hi concorren les circumstàncies que en l'apartat 22.6.1.b de la Memòria s'assenyalen– confirmarà la seua reclasseficació com a sòl rústic, ajustant la seua ordenació a l'assenyalat en la documentació gràfica del PTI.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general, no podrà autoritzar-se en els seus àmbits cap actuació urbanitzadora.

5.4 Sector de sòl urbanitzable des Pouet: Mantindrà la seua classificació com a urbanitzable, i l'adaptació al PTI del planejament general haurà d'establir la seua ordenació:

a. Reduint a 200 el nombre màxim d'habitatges possibles.

b. Establint regles per a la integració paisatgística de les edificacions.

Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI del planejament general:

a. Serà d'aplicació un índex d'intensitat d'ús de 1 habitatge/280 m2 de parcel·la neta.

b. Els projectes d'edificació definiran les altures de les construccions de manera que es minimitzi el seu impacte, i haurà de resultar majoritària la definició d'edificis amb només 2 plantes d'altura.

c. Haurà d'enjardinar-se el 50% de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

ANNEX II: INSTRUCCIONS TÈCNIQUES

Instrucció 1. Conceptes sobre el territori

1 S'entén per solar tota parcel·la que, per reunir les condicions de parcel·lació i urbanització definides per l'ordenació, és apta per a la seua immedia-

ta edificació.

2 S'entén per terreny natural la configuració del terreny abans de qualsevol actuació edificatòria sobre ell i:

a. S'entendrà que un terreny natural és pla quan la línia recta imaginària que uneixi els seus dos punts de màxima pendent situats en la projecció del perímetre de l'edifici disposi d'un pendent inferior al 10% respecte a un pla horitzontal.

b. En la resta de casos s'entendrà que el terreny és inclinat.

3 S'entén per terreny final la configuració del que constitueix l'entorn no construït de les edificacions una vegada executada una actuació edificatòria sobre ell.

4 S'entén per espai edificable la porció d'una parcel·la en la qual poden situar-se les edificacions tal com queda definit per les alineacions i reculades aplicables.

5 S'entén per via pública o privada tot espai públic o privat inedificable destinat a la circulació i/o a l'aparcament de vehicles.

6 S'entén per illa de cases tota porció de sòl urbà delimitat per espais lliures públics o vies. S'entendrà incompleta quan part dels seus límits els constitueixin terrenys amb altra classificació o ordenats mitjançant una qualificació corresponent a tipologia aïllada.

Instrucció 2. Conceptes sobre l'ordenació

1 S'entén per ús la realització d'activitat que necessita un suport territorial o del sòl directe o indirecte mitjançant la construcció prèvia d'edificacions.

2 S'entén per ús global el majoritari que caracteritza la qualificació de la qual es tracti.

3 S'entén per ús detallat principal l'assignat a la major part de les edificacions d'una qualificació sense limitació quant a grandària i situació.

4 S'entén per ús detallat permès el considerat compatible amb el principal, amb les limitacions de grandària i situació que a aquest efecte s'estableixin.

5 S'entén per edificació aïllada la tipologia d'ordenació en la qual les reculades mínimes a partions són obligatòries.

6 S'entén per edificació contínua la tipologia d'ordenació en la qual es permet l'edificació confrontant amb mitgeres, i confrontant o amb reculada respecte de la via o espai públic.

7 S'entén per alineació el pla vertical que delimita els vials o espais lliures amb els espais edificables.

8 S'entén per alineació de façana l'alineació a partir de la qual i en edificació contínua es podran o hauran d'aixecar-se les construccions.

9 S'entén per alineació interior d'illa de cases l'alineació de façana que, en edificació contínua, delimita el pati de l'illa.

10 S'entén per profunditat edificable en edificació contínua la distància perpendicular compresa entre les alineacions exterior i interior d'una illa.

11 S'entén per paret mitgera el pla vertical que separa dues parcel·les.

12 S'entén per reculada la separació compresa entre una alineació o una paret mitgera i un cos d'edificació, amidada perpendicularment a l'alineació o paret mitgera des del punt més sortint del cos d'edificació.

13 S'entén per rasant la línia que defineix el perfil longitudinal del paviment d'una vorera o calçada.

Instrucció 3. Conceptes sobre les edificacions

1 S'entén per planta tota porció d'espai que per la seua altura de sostre és susceptible, d'acord a ordenança, de ser destinat a algun ús i que està comprès entre un parament de sostre i una superfície trepitjable.

2 S'entén per planta tancada tota part coberta i tancada de l'edificació inclusivament els elements constructius de tancament.

3 S'entén per porxo tota part de l'edificació oberta en part del seu perímetre i coberta per elements constructius fixos. Es considerarà que part del perímetre d'un porxo és obert quan l'altura sobre el paviment del tancament d'aquesta part sigui inferior a 1,80 m.

4 S'entén per terrassa tota part de l'edificació descoberta o coberta per pèrgoles o bé per simples volades de menys de 50 cm de vol.

5 S'entén per pèrgola l'entramat calat de barres repartides uniformement que cobreix una terrassa o sòl en general; la relació entre la superfície dels buits i la dels elements constructius, amidades ambdues en projecció vertical sobre un plànol horitzontal, haurà de ser superior a 5 i constituir els elements sustentants barres lleugeres.

6 S'entén per façana la cara externa de cadascuna de les parets que limiten un edifici excloses les de paret mitgera.

7 S'entén per cos sortint la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix i que és habitable o ocupable.

8 S'entén per element sortint la part de l'edificació que sobresurt de l'alineació de façana, de caràcter fix, no habitable ni ocupable.

9 S'entén per galeria envitrada el cos sortint tancat en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana, exclusivament per cristalls allotjats en la fusteria.

10 S'entén per balconada tot cos sortint obert en tot el perímetre que sobresurt de l'alineació de façana.

11 S'entén per coberta l'element constructiu que protegeix la part superior de les edificacions.

12 S'entén per volada o cornisa els elements sortints de la coberta.

13 S'entén per tanca tot element continu de tancament que limita propietats.

14 S'entén per edificació el conjunt diferenciat de plantes tancades, porxos i cossos i elements sortints.

15 S'entén per pati tot espai no edificat situat dins del volum d'edificació i destinat a il·luminar i/o ventilar distintes dependències de l'edifici.

16 S'entén per soterrani tota planta:

a) el forjat del sostre de la qual queda sota el punt de referència en edificació contínua.

b) els paraments verticals de tancament de la qual queden totalment per sota del terreny natural en edificació aïllada.

17 S'entén per semisoterrani tota planta:

a) la part superior del forjat de sostre de la qual, en edificació contínua, queda menys d'1 m per sobre del punt de referència.

b) la part superior del forjat de sostre de la qual, en edificació aïllada, sobresurt en tot el seu perímetre i respecte del terreny natural menys d'1 m si aquell és pla i menys d'1,50 si és inclinat.

18 S'entén per planta baixa la immediata superior a la planta semisoterrani o soterrani més elevada. En cas de no existir planta soterrani o semisoterrani:

a) En edificació contínua, la cota superior del forjat de planta baixa podrà disposar-se com a màxim 1 m per sobre del punt de referència.

b) En edificació aïllada, la cota superior del forjat de planta baixa no podrà sobresortir, en tot el seu perímetre i respecte del terreny natural, més d'1 m si aquell és pla i més d'1,50 si és inclinat.

19 S'entén per planta pis la situada per sobre de la planta baixa.

20 S'entén per àtic a la planta superior amb reculada respecte a alguna alineació de façana.

Instrucció 4. Conceptes sobre els còmputos

1 S'entén per superfície construïda la superfície horitzontal, inclosos tancaments, de les plantes tancades i porxos, computada d'acord amb els següents criteris:

a. La superfície de les plantes tancades computarà al cent per cent (100 %).

b. La superfície de les terrasses, balconades i patis descoberts no computarà.

c. No computaran les plantes soterrani o semisoterrani, destinades a aparcament de vehicles o serveis d'infraestructura de l'edifici.

d. La superfície dels porxos computarà al 50 % quan la seua obertura sigui igual o superior a 1/3 del seu perímetre i al 100 % en la resta de casos.

e. No computaran els dipòsits de líquids o gasos ni les instal·lacions de tractament d'aigües residuals en edificacions unifamiliars aïllades.

2 S'entén per superfície edificable la construïda que l'ordenació permet materialitzar sobre un terreny.

3 S'entén per superfície útil el resultat de sostreure a la superfície construïda la superfície horitzontal dels elements verticals fixos de la construcció: pilars, conduccions verticals, envans, tancaments, ampits, etc.

4 S'entén per superfície d'un solar o parcel·la la superfície de la projecció vertical del solar o parcel·la, amidada sobre un plànol horitzontal.

5 S'entén per edificabilitat neta el quocient entre la superfície edificable i la superfície del solar, expressada en metres quadrats per metre quadrat.

6 S'entén per edificabilitat global el quocient entre superfície edificable i la superfície bruta d'un terreny o finca pendent d'ordenació i urbanització, expressada en metres quadrats per metre quadrat.

7 S'entén per superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un plànol horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, inclosos o exclosos els soterranis, semisoterranis, terrasses exteriors, espais pavimentats o piscines, segons assenyalin les ordenances municipals, i incloent porxos i cossos o elements volats, excepte volades o cornises de fins a 50 cm.

En sòl rústic, computarà com superfície ocupada la de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de la superfície compresa entre les línies externes de totes les plantes, incloses les piscines i les terrasses cobertes mitjançant porxo o pèrgola.

8 S'entén per volum total d'una edificació el comprès entre la cara superior del forjat de planta baixa, la cara exterior dels paraments verticals de tancament de façana i la cara exterior del parament de coberta, i es computaran els porxos amb idèntic criteri que l'assenyalat en el punt 1.d.

9 S'entén per altura màxima:

a. En edificació contínua la dimensió vertical amidada en cada punt des del punt de referència fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

b. En edificació aïllada la dimensió vertical amidada en cada punt des del nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la cara inferior del forjat del sostre de la planta més elevada.

10 S'entén per altura total:

a. En edificació contínua la dimensió vertical amidada des del punt de referència fins a la màxima altura de coronació de cobertes.

a. En edificació aïllada la dimensió vertical amidada des del nivell superior del forjat de la planta baixa fins a la màxima altura de coronació de cobertes.

tes.

11 En edificació contínua s'entén per punt de referència aquell que l'ordenació estableixi a l'efecte de la ubicació de la planta baixa d'un edifici i de l'amidament de la seua altura.

12 S'entén per reculada la distància horitzontal amidada entre els dos punts més propers del perímetre de la projecció vertical sobre un pla horitzontal de les línies externes de totes les plantes de dos edificacions o de les d'una edificació i un element edificatori, d'acord amb les regles establertes per a la superfície edificada.

Instrucció 5. Documentació tècnica per a l'autorització d'activitats en sòl rústic

1 La documentació mínima que hauran de contenir els expedients que se sotmetin al procediment d'autorització per a activitats vinculades als usos condicionats que es defineixen en l'article 19 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears serà:

1.1 Projecte bàsic –en el cas d'habitatge unifamiliar aïllat– i Estudi Previ o Avantprojecte –en el cas d'activitats d'interès general– degudament visats pel col·legi professional corresponent, en els quals, a més de la documentació pròpia d'aquests tipus de projectes, es contengui:

a. Plànol de situació a escala 1/10.000 en el qual es grafiïn correctament la parcel·la i l'emplaçament de l'actuació a autoritzar, en format paper i digital.

b. Memòria justificativa de l'adequació a l'ordenació urbanística i de la posició i implantació de la nova edificació, tractament d'acabats i entorn de l'edificació.

c. Plànol topogràfic, a escala 1/200 i amb corbes de nivell cada metre, del terreny que sofreixi modificacions en el seu estat inicial, on es reflectiran els elements característics del terreny i de la vegetació existent.

d. Plànol final resultant de la mateixa zona, a igual escala, en el qual es reflecteixi la implantació i les característiques de l'edificació o construcció, tractaments d'exterior, nivells finals i vegetació o enjardinament a realitzar. S'acompanyarà de les seccions necessàries per explicar la intervenció a realitzar, en les quals es grafiarà el perfil del terreny natural inicial.

e. Simulació del resultat final de l'actuació mitjançant perspectiva del conjunt, muntatge fotogràfic, representació virtual o altres sistemes adequats a aquesta finalitat.

1.2 En el cas d'activitats d'interès general, Memòria justificativa de l'oportunitat de tal declaració.

1.3 Quan suposin l'obertura o prolongació de camins o vies rurals, els aspectes assenyalats en l'apartat 2 d'aquesta instrucció.

1.4 Avaluació d'Impacte Ambiental, en els casos en què sigui procedent.

1.5 Certificació del registre de la propietat referida als terrenys que es preten edificar, amb una antiguitat màxima de tres mesos i relativa a l'historial registral complet.

1.6 Mapa dels usos del sòl de la parcel·la on se situarà l'edificació o instal·lació.

1.7 Fotografia aèria a escala 1:20.000, o més detallada, en la qual aparegui grafiat tot l'àmbit d'actuació que es vincularà a l'edificació, així com les edificacions previstes en el projecte. Pot tractar-se de fotocòpia color. S'indicarà la procedència de la fotografia aèria (any del vol, passada, número, empresa que l'ha realitzat).

1.8 Coordenades geogràfiques UTM del punt central de les edificacions i/o instal·lacions projectades.

2 La documentació mínima que hauran de contenir els projectes relatius a obertura o modificació de camins i les vies rurals serà:

2.1 Memòria justificativa de la seua necessitat i conveniència assenyalant:

a. Ubicació i característiques dels terrenys per on ha de transcorrer, o de les seves característiques actuals, si s'escau.

b. Finalitat i activitat amb la qual es relacioni.

c. Ajustament a les determinacions que en el PTI s'estableixen

d. Valoració de les alteracions de l'entorn natural de la zona afectada assenyalant les alternatives estudiades de cara a la seua minimització i les actuacions previstes per minimitzar l'afectació de terrenys durant les obres, restaurar les zones afectades per aquestes obres i reposar la vegetació dels marges del camí, posant especial cura a evitar l'erosió.

e. En cas de transcorrer totalment o parcialment per àmbit inclòs en la Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, justificació del compliment dels requisits exigits pels seus articles 16 i 19.

2.2 Mapa de situació a escala 1:5.000 i mapes de detall del seu traçat en planta i dels perfils longitudinals i transversals de tot el seu recorregut, tant de la situació actual com de la projectada.

Instrucció 6. Documentació específica per a autorització de nous habitatges en sòl rústic

1 Juntament amb la sol·licitud de llicència per a la construcció de nous habitatges que es presenti davant l'ajuntament corresponent s'haurà de presentar un certificat expedat pel Registre de la Propietat acreditatiu de l'historial

registral complet de la finca (o de la de procedència) que indiqui si ha estat objecte d'alguna divisió, segregació o fragmentació i, si és el cas, si ho ha estat per donació, herència o qualsevol altra causa que consti en el Registre.

2 En relació amb les segregacions, divisions o fragmentacions de finques realitzades en document públic a partir del dia 17 de juliol de 1997, aquest inclòs, també s'hauran d'aportar, juntament amb el projecte tècnic visat que acompanya la sol·licitud de llicència, plànols de situació visats de la finca de procedència a escala 1:10.000 i 1:5.000, en els quals es delimitin la finca originària i totes les finques resultants d'aquestes operacions, inclosa la matriu, i, així mateix, es grafiïn totes les edificacions existents en aquestes finques i se n'indiqui l'ús actual.

3 Quan se sol·liciti llicència municipal per a la construcció de nous habitatges sobre finques derivades (per segregació, divisió o fragmentació) d'una altra finca sobre la qual ja es trobin edificats un o més habitatges, s'haurà d'aportar amb la sol·licitud de llicència certificació registral de la finca que acrediti el compliment dels requisits prevists en l'apartat 5 de la Norma 16. Així mateix, el projecte tècnic elaborat per a la construcció del nou habitatge haurà d'incorporar fitxa urbanística que contempli la superfície i els paràmetres aplicables als habitatges i altres edificacions preexistents.

ANNEX III: PROGRAMES D'INTERVENCIÓ

Els Programes d'intervenció que el PTI contempla són:

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

a. El Pla coordinarà els programes i les mesures elaborats per les administracions amb competència en la matèria en el marc de la política agrària i de desenvolupament rural de la Unió Europea, amb especial referència a les necessitats no cobertes per la resta de plans.

b. Tindrà en compte tots els plans d'actuació sobre el territori en matèria d'agricultura, ramaderia, desenvolupament rural i protecció del paisatge i del medi ambient: Mesures Horitzontals, PDR, Leader, Mesures agroambientals, PAC, etc.

c. Analitzarà la coherència interna de les mesures i actuacions incloses en els grans programes, així com la seua adaptació al territori d'Eivissa i Formentera.

d. Estudiarà l'encavalcament entre els programes d'agricultura i desenvolupament rural i entre aquests i els programes mediambientals.

e. Considerarà l'horitzó dels grans programes de la UE a l'any 2006, amb revisió posterior.

f. Analitzarà la repercussió dels programes i de les línies d'ajudes sobre el territori, així com la interrelació entre mesures.

g. De forma especial, estudiarà les necessitats no cobertes i proposarà les mesures i actuacions adequades contemplant la redistribució de rendes amb el medi rural.

h. Entre els seus objectius estarà aconseguir, fins 2006, finançament per al sector agrari pitiús per valor de 21.000.000 euros.

i. Objectius relacionats: potenciar el sector agropecuari, protegir la qualitat de l'entorn, recuperació d'espais degradats, protecció del paisatge.

j. Prioritat d'intervenció: molt urgent.

k. Localització: illes d'Eivissa i Formentera.

l. Pressupost aproximat: elaboració del Pla 50.000 euros; desenvolupament del Pla: a determinar.

m. Execució: any 1.

n. Agents implicats: Conselleries d'Agricultura i Pesca de les administracions insular i autonòmica; Conselleries de Medi Ambient de l'administració insular i autonòmica; Unió Europea; associacions d'agricultors i cooperatives agràries; agricultors en general.

o. Entitat gestora: Conselleria d'Agricultura i Pesca del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

p. Entitat financeradora: ajudes UE; Conselleria d'Agricultura i Pesca del Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria d'Agricultura i Pesca del Govern Balear.

Programa 2. Recuperació de pedreres

a. El programa va dirigit tant a aquelles pedreres ja clausurades com a aquelles altres que segueixen mantenint la seua activitat.

b. Els objectius del programa han de tendir a solucionar problemes derivats tals com la intrusió visual o l'eliminació de vegetació i hàbitats faunístics, etc. i facultar, entre altres, les actuacions per utilitzar les pedreres com a dipòsit de residus inerts.

c. Contemplarà un Pla de recuperació d'espais alterats per activitats extractives clausurades o desautoritzades posteriors a l'entrada en vigor de la Llei de mines de l'any 82.

d. Objectius relacionats: Recuperar els espais degradats per les activitats extractives.

- e. Prioritat de la intervenció: Urgent.
- f. Localització: Pedreres abandonades.
- g. Pressupost aproximat: elaboració d'un pla de recuperació de pedreres anteriors a 1982 30.000 euros; projectes de recuperació 60.000 euros; execució dels projectes: 600.000 euros; total 690.000 euros.
- h. Execució: Anys 3 al 10.
- i. Agents implicats: Conselleries de Medi Ambient de l'administració local i autonòmica; Conselleria d'Indústria; propietaris de les explotacions; població en general.
- j. Entitat gestora: Conselleries de Medi Ambient del Govern Balear i del Consell Insular.
- k. Vies de finançament: propietaris de les pedreres; Govern Balear; Consell Insular.
- l. Indicadors: nombre de pedreres recuperades/any; superfície regenerada.

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

- a. Té per objecte la recuperació del sistema saliner de la llacuna litoral de s'Estany Pudent. Inversió per a estudis i realització d'infraestructures necessàries.
- b. Es tracta d'un projecte extensiu, sempre d'acord amb les línies d'actuació definides pel Pla d'ordenació dels recursos naturals del Parc Natural de ses Salines.
- c. Objectius relacionats: recuperar espais degradats per activitats extractives; posar en valor el patrimoni cultural.
- d. Prioritat de la intervenció: immediata.
- Localització: Estany Pudent (Formentera).
- e. Pressupost aproximat: elaboració del projecte: 48.000 euros.
- f. Execució: Any 1.
- g. Agents implicats: Ministeri de Medi Ambient; Ajuntament de Formentera; Conselleries de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears i del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- h. Entitat gestora: Direcció General de Biodiversitat del Govern Balear (Parc Natural de ses Salines).
- i. Vies de finançament: ajudes OI (Programa LIFE o altres), Conselleries de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears i del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Ministeri de Medi Ambient, Ajuntament de Formentera.

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

- a. Pretén millorar l'estat de les lleres torrencials de l'arxipèlag en les quals l'abocament d'enderrocs i residus provoca degradacions paisatgístiques i alteracions de la vegetació i fauna, augmentant el risc d'avingudes.
- b. El programa contemplarà: estudi de l'estat de les lleres torrencials; localització de trams implicats; eliminació i retirada d'enderrocs.
- c. Objectius relacionats: recuperar espais degradats, protegir la zona de domini públic hidràulic, protegir i recuperar els recursos naturals i la biodiversitat.
- d. Prioritat de la intervenció: molt urgent.
- e. Localització: torrents de les illes d'Eivissa i Formentera.
- f. Pressupost aproximat: estudi de l'estat de les lleres torrencials i localització de trams implicats: 30.000 euros; eliminació i retirada d'enderrocs: a determinar segons l'estudi.
- g. Execució: any 1.
- h. Agents implicats: Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear (Direcció General de Recursos Hídrics i Direcció General de Biodiversitat).
- i. Entitat gestora: Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear (Direcció General de Recursos Hídrics).
- j. Vies de finançament: Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear (Direcció General de Recursos Hídrics i Direcció General de Biodiversitat).

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

- a. El programa pretén eliminar els impactes produïts per aquestes instal·lacions en zones catalogades com a espais naturals protegits per la Llei 4/89 o per la Llei 1/1991, d'espais naturals i règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- b. El desenvolupament del programa requereix la realització d'estudis i projectes tècnics, la prioritització de les actuacions en les esteses més impactants i l'establiment de convenis de col·laboració empresa elèctrica - administració per compartir el finançament del projecte i l'actuació.
- c. Objectius relacionats: protegir i recuperar els recursos naturals i la biodiversitat, protegir les àrees d'alt valor ecològic i paisatgístic, protegir i recuperar el paisatge, eliminació d'impactes visuals i paisatgístics en àrees d'alt valor.
- d. Prioritat de la intervenció: urgent.
- e. Localització: sòl rústic protegit AANP, SRP-ANEI i SRP-ARIP.
- f. Pressupost aproximat: estudi 30.000 euros; execució, segons estudi.
- g. Execució: any 3.
- h. Agents implicats: Conselleries de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears i 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; propietaris de terrenys afectats; empresa elèctrica GESA; població en general.

- i. Entitat gestora: Conselleria de Medi Ambient del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Via de finançament: cofinançament administració-empresa elèctrica; ajudes UE.
- k. Indicadors: metres d'esteses soterrades.

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

- a. Té per objecte l'eliminació d'elements edificatoris inconclusos o en estat de ruïna que donen lloc a imatges de baixa qualitat i disminueixen la qualitat paisatgística d'una zona.
- b. La gran quantitat de ruïnes i la seua distribució al llarg de tot el territori fa necessària la realització d'un inventari d'aquestes estructures edificatòries, així com una anàlisi de la seua situació urbanística.
- c. En una última fase es procedirà al seu enderrocament i retirada, amb el corresponent expedient urbanístic previ i la redacció de projectes puntuals d'eliminació.
- d. Objectius relacionats: protegir i recuperar els recursos naturals i la biodiversitat; protegir les àrees d'alt valor ecològic i paisatgístic; protegir i recuperar el paisatge; reduir les expectatives urbanístiques sobre el sòl rústic.
- e. Prioritat de la intervenció: urgent.
- f. Localització: sòl rústic protegit amb especial atenció als parcs naturals i a les Àrees d'Alt Nivell de Protecció (SRP-AANP) i a les Àrees Naturals d'Especial Interès (SRP-ANEI).
- g. Pressupost aproximat: inventari 24.000 euros; anàlisi urbanística 48.000 euros.
- h. Execució: anys 4 i 5.
- i. Agents implicats: municipis; propietaris; conselleries d'Urbanisme i de Medi Ambient del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.
- j. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera i municipis.
- k. Vies de finançament: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; municipis; propietaris.
- l. Indicadors: nombre d'expedients; superfície o volum de ruïnes eliminades.

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

- a. El programa té com a objectiu l'organització, descongestió i ordenació dels espais on es desenvolupen usos recreatius que creen degradacions en certes zones, algunes d'elles de gran valor natural.
- b. Es tractaria bé de traslladar a aquest tipus d'usuaris cap a altres llocs fàcils de gestionar i dotats d'equipaments, serveis i fins i tot personal, o bé de millorar la gestió i els equipaments en aquelles zones que així ho permetin.
- c. En qualsevol cas, l'objectiu final és evitar l'aparició dins del territori insular de focus incontrolats on es practiquin activitats poc d'acord amb les característiques de la zona en les quals s'insereixen i que per tant provoquen greus alteracions sobre la fauna, vegetació i altres elements del medi físic, posant en determinades ocasions en greu risc la conservació dels valors de la zona.
- d. Per dur a terme el programa és necessària la redacció d'un pla d'ordenació dels usos recreatius que contengui almenys:
 - 1 Inventari de zones recreatives incontrolades en el sòl rústic.
 - 2 Definició de zones on localitzar aquestes activitats en aquests espais.
 - 3 Normes d'ús d'aquests espais per al control i cura de les àrees recreatives.

- e. Es redactarà i executarà un projecte pilot d'implantació que contempli la creació, la millora i el manteniment dels equipaments i serveis d'aquestes àrees, així com la promoció de projectes de restauració i control.
- f. Se senyalitzaran aquests espais amb senyalització adaptada a l'entorn.
- g. Objectius relacionats: protegir i recuperar els recursos naturals i la biodiversitat; protegir les àrees d'alt valor ecològic i paisatgístic; protegir i recuperar el paisatge; ordenar les àrees recreatives.
- h. Prioritat de la intervenció: urgent.
- i. Localització: el programa d'actuació afectaria entre altres les següents àrees: sa Caleta (Parc Natural de ses Salines, municipi de Sant Josep de sa Talaia), platges de Comte (municipi de Sant Josep de sa Talaia), ses Fontanelles (municipi de Sant Antoni de Portmany), zona Talamanca-Cap Martinet (municipi d'Eivissa) i zona de sa penya Esbarrada. Cal que abasti en general tot l'àmbit insular (sòl rústic), ja que són moltes les àrees afectades per usos recreatius incontrolats.
- j. Pressupost aproximat: elaboració d'un pla d'ordenació dels usos recreatius 30.000 euros; redacció i execució d'un projecte pilot: 90.000 euros; instal·lació de panells: 90.000 euros; manteniment de panells: 30.000 euros/any
- k. Execució: anys 4 al 10.
- l. Agents implicats: Conselleria de Medi Ambient; Ministeri de Medi Ambient (Demarcació de Costes); agents forestals; població en general.
- Entitat 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. Vies de finançament: Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear; Consell Insular; ajuntaments.

n. Indicadors: nombre d'àrees reubicades; superfície recuperada.

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

a. Realització d'Inventari d'arbres singulars d'Eivissa i Formentera (fotografia, fitxa descriptiva, croquis o pla i mesures de conservació) que completaria l'existent en l'àmbit de les Illes Balears.

b. Publicació de l'Inventari.

c. Objectius relacionats: protegir i recuperar els recursos naturals i la biodiversitat; protegir i recuperar el paisatge.

d. Prioritat de la intervenció: urgent.

e. Localització: tot el territori de les Illes Pitiüses.

f. Pressupost aproximat: inventari 60.000 euros; publicació 30.000 euros.

g. Execució: anys 3 i 4.

h. Agents implicats: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Caça, Protecció d'Espècies i Educació Ambiental de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

i. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

j. Vies de finançament: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria de Medi Ambient del Govern Balear.

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

a. Els objectius que persegueix aquest programa són la protecció i la delimitació dels fons marins coberts per praderies de Posidonia oceanica i que constitueixen una de les bases del Patrimoni de la Humanitat declarades per la UNESCO per a les Pitiüses.

b. En l'actualitat l'IMEDEA està realitzant la delimitació i diagnòstic de les zones de posidònia. Una vegada acabada la materialització del programa requereix estudis i projectes tècnics, la seua execució, així com el seu manteniment.

c. Per dur-ho a efecte es precisa: plans de senyalització d'aquests espais; gestió i control d'aquests espais, així com la delimitació d'activitats permeses sobre ells, tot això partint de la zonificació i el pla d'usos per zones derivats dels estudis realitzats.

Objectius relacionats: millora de la qualitat ambiental, conservació del patrimoni de les Pitiüses, generació d'ocupació.

d. Prioritat de la intervenció: urgent.

e. Localització: Les zones de posidònia que determini l'inventari.

f. Pressupost aproximat: senyalització d'espais 30.000 euros; gestió i control: 120.000 euros/any; total 990.000 euros.

g. Execució: anys 2 al 10.

h. Agents implicats: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; CSIC-IMEDEA; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears; òrgans de gestió del Parc Natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera.

i. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

j. Vies de finançament: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Direcció General de Biodiversitat de la Conselleria de Medi Ambient del Govern de les Illes Balears.

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

a. Diagnòstic previ de la situació que permeti analitzar les necessitats de la institució.

b. Implementar un sistema en xarxa amb multiaccés.

c. Vinculació de la informació que es generi en un àmbit territorial concret, de tal forma que la informació quedi disponible en xarxa.

d. Objectius relacionats: promoure la utilització sostenible del territori; protegir la qualitat de l'entorn; generació d'ocupació.

e. Prioritat de la intervenció: immediata.

f. Localització: Estructura interna del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

g. Pressupost aproximat: diagnòstic previ de la situació actual i anàlisi de necessitats de la institució 12.000 euros; implantació d'un Sistema d'informació territorial 60.000 euros; gestió del Sistema d'informació territorial 60.000 euros/any; total 612.000 euros.

h. Execució: anys 1 al 10.

i. Agents implicats: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; ajuntaments; població en general.

j. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

k. Vies de finançament: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Govern de les Illes Balears.

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

a. Foment de la rehabilitació i reconversió d'habitatges a fi d'optimitzar el parc construït actual.

b. Habilitació de línia pressupostària que incentivi tant els particulars com les institucions a la millora dels edificis existents a les Pitiüses sota una sèrie de criteris de conservació del patrimoni edificat.

c. Objectius relacionats: millora de la qualitat de vida, conservació del patrimoni de les Pitiüses, generació d'ocupació.

d. Prioritat de la intervenció: urgent.

e. Localització: totes les Pitiüses.

f. Pressupost aproximat: establiment anual de subvencions per als projectes de rehabilitació 1.200.000 euros/any; total 10.800.000 euros.

g. Execució: anys 2 al 10.

h. Agents implicats: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; ajuntaments de les Pitiüses; població en general; sector de la construcció.

i. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

j. Vies de finançament: Consell Insular d'Eivissa i Formentera; Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports del Govern Balear; ajuntaments de les Pitiüses.

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

a. La seua necessitat deriva de la previsió d'incorporació de recorreguts paisatgístics i culturals que estableix l'article 22 de les Directrius d'ordenació territorial.

b. Suposaria la realització d'un inventari detallat que compregui la seua situació jurídica i estat de conservació per determinar les necessitats d'inversions de manteniment i millora d'aquestes vies.

c. Per a la seua gestió s'haurà de subscriure un conveni entre les distintes administracions: autonòmica, insular i municipal.

d. Objectius relacionats: desenvolupament equilibrat entre els diferents àmbits territorials i sectorials de les Pitiüses; millora de la qualitat ambiental; millora de la qualitat de vida dels seus habitants; generació d'ocupació.

e. Prioritat de la intervenció: urgent.

f. Localització: totes les Pitiüses.

g. Pressupost aproximat: realització d'inventari 60.000 euros; inversions de manteniment i millora d'aquestes vies, a determinar després de conèixer-se l'inventari.

h. Execució: any 2.

i. Agents implicats: Conselleries d'Agricultura; d'Obres Públiques, Habitatge i Transports, i de Medi Ambient del Govern Balear; Consell Insular d'Eivissa i Formentera; ajuntaments de les Pitiüses; població en general

j. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

k. Vies de finançament: Conselleries d'Agricultura, Foment i Medi Ambient del Govern Balear; Consell Insular d'Eivissa i Formentera; ajuntaments de les Pitiüses; ajudes UE.

Programa 13. Adequació d'instal·lacions existents per a servei de la segona via a Formentera en casos d'emergència.

a. Adequació dels embarcadors existents as Pujols i a sa Canal per a l'atracament dels vaixells que realitzen el servei d'emergències entre Eivissa i Formentera amb temporals de llevant o ponent.

b. Dotació d'estructures marítimes i adequació dels vials d'accés.

c. Objectius relacionats: proporcionar un desenvolupament equilibrat entre els diferents àmbits territorials i sectorials de les Pitiüses; millorar les infraestructures de caràcter supramunicipal; millorar la comunicació entre Eivissa i Formentera; millora de la qualitat de vida dels habitants.

d. Prioritat d'intervenció: immediata.

e. Localització: localitat des Pujols al municipi de Formentera; localitat de sa Canal al municipi de Sant Josep.

f. Pressupost aproximat: redacció del projecte: 9.000 euros; execució de l'actuació segons pressupost de projecte.

g. Execució: any 1.

h. Agents implicats: Consorci Formentera Desenvolupament; administració estatal, autonòmica, insular i local; població en general; empreses de transport.

i. Entitat gestora: Govern Balear (Entitat Ports de Balears).

j. Vies de finançament: Consorci Formentera Desenvolupament; administració estatal, autonòmica, insular i local.

k. Indicadors: dies que no es realitza la connexió entre Eivissa i Formentera.

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

a. Construcció d'un Conservatori de Música i Dansa amb seu pròpia.

b. Objectius relacionats: millorar l'accés de la població als ensenyaments de règim especial.

c. Prioritat d'intervenció: urgent.

d. Localització: ciutat d'Eivissa.

e. Pressupost aproximat: construcció del Conservatori de Música i Dansa 1.500.000 euros; dotació del Conservatori de Música i Dansa 450.000 euros.

f. Execució: anys 1 i 2.

g. Agents implicats: població en general; Conselleria d'Educació i Cultura del Govern de les Illes Balears; Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

h. Entitat gestora: Conservatori de Música d'Eivissa.

i. Via de finançament: Govern de les Illes Balears, Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

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

a. Elaboració del Pla Director d'Equipaments esportius.

b. Signatura de convenis entre les diverses administracions per a dotació de sòl.

c. Construcció d'equipaments esportius.

d. Gestió d'ajudes per Consell Insular d'Eivissa i Formentera

e. Objectius relacionats: millorar la dotació municipal d'equipaments esportius, millorar la qualitat de l'oferta turística de les Pitiüses, millorar la qualitat de vida de la població residencial i turística.

f. Prioritat d'intervenció: urgent.

g. Localització: illes d'Eivissa i Formentera.

h. Pressupost aproximat: elaboració del Pla Director 30.000 euros; construcció i millora d'instal·lacions esportives: 10.000.000 euros; manteniment i gestió d'instal·lacions esportives 6.000.000 euros.

i. Execució: anys 1 al 10.

j. Agents implicats: ajuntaments, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears, sectors econòmics lligats al turisme, població en general.

Entitat gestora: creació del Patronat Insular d'Esports d'Eivissa i Formentera (Consorci).

Vies de finançament: Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears, ajuntaments.

Indicadors: ràtio oferta equipaments esportius públics/habitants; ràtio oferta d'equipaments turístics/turista; ràtio oferta equipaments esportius/nombre esportistes federats.

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

a. Creació d'una línia d'ajudes tècniques i econòmiques per a l'eliminació de les barreres arquitectòniques dels equipaments públics.

b. Objectius relacionats: potenciar el compliment de la Llei 3/1993 per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de barreres arquitectòniques, millorar la qualitat de vida de la població.

c. Prioritat d'intervenció: urgent.

d. Localització: illes d'Eivissa i Formentera.

e. Pressupost aproximat: ajudes tècniques 60.000 euros/any; ajudes econòmiques 180.000 euros/any. Total 2.160.000 euros.

f. Execució: anys 2 al 10.

g. Agents implicats: població en general, població amb mobilitat reduïda, ajuntaments, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears.

h. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

Vies de finançament: Fons UE, Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

Programa 17. Reordenació dels assentaments industrials existents

a. Elaboració de l'inventari dels assentaments industrials existents i anàlisi de les seves característiques generals i específiques.

b. Fixació de criteris generals d'intervenció a efectes de l'adequació als criteris generals del PTI.

c. Determinació de les característiques específiques per a l'ordenació dels assentaments inventariats, amb fixació de determinacions a tenir en consideració en els instruments de planejament general, i senyalament, si s'escau, dels instruments de reconversió pertinents.

d. Determinació d'elements i actuacions singulars.

e. Objectius relacionats: Ajustament als criteris generals d'integració paisatgística definits pel PTI, millora de la qualitat paisatgística.

f. Prioritat d'intervenció: Urgent.

g. Localització: Illes d'Eivissa i Formentera.

h. Pressupost aproximat: 30.000 euros.

i. Execució: Anys 1 al 3.

j. Agents implicats: ajuntaments, Consell Insular d'Eivissa i Formentera, Govern de les Illes Balears.

h. Entitat gestora: Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

Vies de finançament: Govern de les Illes Balears, Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

ANNEX IV CATÀLEG DE CASES PAGESES ALS MUNICIPIS DE SANT ANTONI I SANT JOAN

1 Municipi 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 Municipi 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 Maïans 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

Vegeu la cartografia del Pla en la versió castellana.

INFORME TÈCNIC SOBRE ELS TEMES PLANTEJATS EN ELS TRÀMITS DE PARTICIPACIÓ DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA.

Vegeu-lo a la versió castellana.

INFORME JURÍDIC DE LES AL·LEGACIONS, SUGGERIMENTS I INFORMES PRESENTATS AL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA.

Que emeten els Lletrats que subscriuen a propòsit de les al·legacions, suggeriments i informes presentats durant el tràmit d'informació pública del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera.

*Nota: Concordances utilitzades al present informe:

LRSV'98: Llei 6/1998, de 13 d'abril, de règim del sòl i valoracions.
LDU: Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística
DOT: Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries.

NTC: Norma territorial Cautelar.

NTC 2002: Norma Territorial Cautelar de modificació de la norma territorial cautelar aprovada definitivament pel ple del consell insular en data 27 d'octubre de 2000, per la qual s'amplien les determinacions provisionals d'ordenació d'aquesta norma i dirigides a assegurar l'efectivitat del pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, aprovada definitivament en data 20 de gener de 2003 (BOIB núm. 11, de 23-01-2003).

NTC 2000: Norma Territorial Cautelar per la qual s'adopten mesures provisionals per assegurar la viabilitat i efectivitat del Pla Territorial Parcial d'Eivissa i Formentera, aprovada definitivament pel ple del Consell Insular en data 27 d'octubre de 2000 (BOIB núm. 132 EXT. 28-10-2000).

CIOTUPHA: Comissió Insular d'Ordenació del Territori, Urbanisme i Patrimoni Históricoartístic del Consell Insular d'Eivissa i Formentera.

PGOU: Pla General d'Ordenació Urbana.

LOT: Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

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

LEN: Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les Àrees d'Especial Protecció de les Illes Balears.

LSR: Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.

PTI: Pla Territorial Insular.

CE: Constitució Espanyola.

STS: Sentència del Tribunal Suprem

STC: Sentència del Tribunal Constitucional.

STSJ: Sentència de Tribunal Superior de Justícia.

CAIB: Comunitat Autònoma Illes Balears.

BOIB: Butlletí Oficial de les Illes Balears.

ANTECEDENTS DE FET I FONAMENTS DE DRET:

PRIMER.- Al BOIB número 111, de dia 12 d'agost de 2004, s'ha publicat l'edicta corresponent a l'acord plenari del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, sessió extraordinària de data 30 de juliol de 2004, mitjançant el qual s'acordà aprovar inicialment el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera.

L'esmentat Pla se sotmeté al tràmit d'informació pública durant un termini de 2 mesos que finalitzà el 13 d'octubre de 2004. Durant el tràmit d'informació pública del PTI s'han presentat un total 2254 al·legacions i/o suggeriments i fora d'aquest termini 64 més, comptabilitzant un total de 2318. No obstant l'anterior, tant a l'informe tècnic com al present es prenen en consideració totes elles.

Així mateix, durant aquest termini s'han sol·licitat els informes preceptius que assenyalava la LOT: tots els ajuntaments de les Pitiüses, el Govern de la CAIB, Delegació del Govern, Ministeri de Foment, i Autoritat Portuària.

Així mateix, conclosa la fase d'informació pública i redactat el text defi-

nitiv, s'ha demanat informe a Demarcació de Costes ex articles 112 i 117.2 de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, a la Comissió Balear de Medi Ambient, i al Govern de la CAIB ex art. 10.1. g) de la Llei 14/2000.

Consten emesos els informes de la CBMA i del Govern de la CAIB. No han estat emesos en termini el de la Demarcació de Costes (2 mesos), el de l'Autoritat Portuària, el del Ministeri de Foment (1 mes) ni el de la Delegació del Govern. En tot cas, havent transcorregut els terminis establerts i, en el seu defecte, el màxim de 3 mesos d'acord amb l'article 83.3 en relació amb l'article 42.5. c) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, es pot continuar la tramitació de l'expedient.

Consta informe favorable de la Comissió Balear de Medi Ambient en sessió de dia 11 de març de 2005, amb determinades prescripcions.

Així mateix consta informa favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial en sessió de dia 11 de març de 2005 (RGE 5966).

A l'informe tècnic general d'al·legacions i informes s'analitzem tots aquests informes i al·legacions i d'aquest informe tècnic es desprenen tota una sèrie de consideracions de contingut jurídic que analitzarem en el present informe.

SEGON.- TRACTAMENT PARTICULARITZAT DE LES QÜESTIONS PLANTEJADES.

El present informe dona resposta, en general, a les qüestions de caire jurídic que es deriven de les al·legacions i/o suggeriments, i informes emesos; tots ells analitzats al corresponent informe tècnic. No es tracten singularitzadament totes les qüestions que individualment han plantejat els més de 2000 al·legants en relació a com afecta el PTI a les seves propietats o interessos particulars, atès que aquest no és l'objecte del tràmit d'informació pública d'un instrument d'ordenació territorial.

Així mateix, per tal de garantir el tràmit de participació en la formació dels plans, com sigui que resulta del tot impossible comunicar individualment a cada al·legant –per manca de dades en molts de casos així com pel seu volum i no existint en matèria de formació i aprovació de plans l'obligació de notificar individualment la resposta a les al·legacions, ja que aquesta s'entén complerta, tal com assenyalava la jurisprudència, amb la corresponent publicació, es proposa que amb l'aprovació definitiva de l'instrument es procedeixi a la publicació, junt amb el PTI, dels informes emesos en relació a les al·legacions i/o suggeriments plantejats, d'acord amb l'article 86.3 en relació amb l'article 59.6 a) de la Llei 30/1992, de 26 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment.

I.- PEL QUE FA ALS EFECTES DE L'APROVACIÓ INICIAL DEL PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA.

Al BOIB número 111, de dia 12 d'agost de 2004, s'ha publicat l'edicta corresponent a l'acord plenari del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, sessió extraordinària de data 30 de juliol de 2004, mitjançant el qual s'acordà aprovar inicialment el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera.

S'ha de dir d'entrada que el Pla Territorial Insular entra en vigor un cop aprovat definitivament i publicat en el corresponent Diari Oficial (BOIB).

S'ha de tenir present que l'aprovació inicial del Pla Territorial no suposa per se la suspensió de l'atorgament de llicències i/o autoritzacions que el contradiguin, i per altra banda, el Pla Territorial entra en vigor quan, aprovat definitivament, aquest s'hagi publicat íntegrament en el BOIB.

Però, per altra banda tenim que recentment s'ha dictat normativa d'ordenació territorial que ha alterat el règim de vigència de les normes territorials cautelars dictades amb anterioritat a l'aprovació inicial dels Plans territorials, així com ha atorgat edificabilitat per a ús d'habitatge a parcel·les on fins aquell moment aquest ús restava prohibit. En concret:

1.- La Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB núm. 168, de 04-12-2003), modifica la matriu del sòl rústic continguda en les DOT i els arts. 12 i 14 de la LEN, tot aixecant la prohibició de construcció de nous habitatges en zones ANEI i ARIP d'Eivissa i Formentera, prenent com a data d'eficàcia l'aprovació inicial del PTI, i assenyalant les parcel·les mínimes a efectes de construcció de nous habitatges en aquestes zones, i que l'entrada en vigor d'aquestes modificacions es difereix per la mateixa llei a l'aprovació inicial del PTI. Així disposa:

Article 2

Modificació de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears

1. L'article 12 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears queda redactat de la següent manera:

Als terrenys inclosos a una àrea natural d'especial interès, la superfície susceptible de l'edificació d'un habitatge aïllat és:

Per a l'illa d'Eivissa, 5 hectàrees.

Per a l'illa de Formentera, 3 hectàrees.

2. Es modifica l'article 14 de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, en allò que fa referència a les illes d'Eivissa i Formentera, substituint-se el número 2 pels números 2 i 3 següents:

2. Per a l'illa d'Eivissa, 2,5 hectàrees.

3. Per a l'illa de Formentera, 1,5 hectàrees.

3. S'afegeix l'article 14 bis a la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, que queda redactat de la següent manera:

El Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera podrà reduir fins a un 25% les superfícies previstes als articles 12 i 14 quan es tracti de finques registrals resultants d'actes dispositius de segregació derivats de testaments o pactes successoris, o que siguin necessaris per dur a terme la partició de béns per idèntica raó hereditària o per procedir al pagament de la llegítima, o quan es tracti de donacions entre pares i fills. Les llicències d'edificació en parcel·les que es beneficiïn de la reducció prevista en l'apartat anterior només s'atorgaran amb l'acceptació prèvia, per part del propietari, de l'obligació de no transmetre inter vivos l'esmentada finca en el termini de quinze anys a comptar des de l'atorgament de la llicència.

La seua eficàcia es demorà al moment en què s'acrediti, davant de l'autoritat competent, haver practicat la corresponent inscripció al Registre de la Propietat de l'esmentada obligació. En qualsevol cas, la llicència es condicionarà al manteniment d'aquesta obligació.

Disposició addicional

Les modificacions de la Llei 6/1999 contingudes a l'apartat 3 de l'article 1 i les modificacions de la Llei 1/1991 de l'article 2 de la present llei no entraran en vigor fins a l'aprovació inicial del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera.

2.- Per la seua banda, la Llei 10/2003, de 22 de desembre de mesures tributàries i administratives (BOIB núm. 179 ext., de 29-12-2003) modifica el règim de les normes territorials cautelars –de nova redacció– i el de les ja dictades, establint que la seva vigència finalitza amb l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació territorial. Efectivament, a l'apartat 1 de la disposició addicional vint-i-dosena de la Llei 10/2003 es disposa:

.../...

e) Es modifica el número 1 de l'article 17, que queda redactat de la següent manera:

1. Simultàniament o amb posterioritat a l'acte d'iniciació del procediment de formulació d'un instrument d'ordenació territorial, o de revisió o modificació, l'òrgan competent per dictar-lo pot apreciar motivadament la necessitat d'elaborar una norma territorial cautelar, i definir-ne l'àmbit, la finalitat i el contingut bàsic. Aquesta norma regirà fins a l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació corresponent, excepte en el cas de les Directrius d'Ordenació Territorial que regiran fins a la seua entrada en vigor.*

* Recordem que la redacció inicial d'aquest apartat 1 deia: 'Aquesta norma regirà fins a l'entrada en vigor de l'instrument d'ordenació corresponent.'

Així mateix, l'apartat 2 in fine recull:

2. .../... Les normes territorials cautelars aprovades amb anterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei es regiran per la normativa que els era d'aplicació en el moment de la seua aprovació definitiva. No obstant això, l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació territorial al qual es troben vinculades suposarà la seva derogació sempre que aquesta aprovació inicial hagi tengut lloc amb posterioritat a l'entrada en vigor d'aquesta llei.

No obstant l'anterior, aquesta Llei 10/2003, conscient que les normes territorials anteriors decauen i que el PTI no entra en vigor fins a l'aprovació definitiva, ha previst un sistema per evitar disfuncions entre l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació i la seva entrada en vigor. Així, l'apartat 1 a) de la disposició addicional vint-i-dosena, de la Llei 10/2003, de 22 de desembre de

mesures tributàries i administratives, preveu que:

'Simultàniament a l'acord d'aprovació inicial, s'acordarà la suspensió de l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions que, tot i complir les determinacions legals vigents, es consideri que impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla. Així mateix es podrà acordar també la suspensió de l'aprovació d'aquells instruments de planejament urbanístic que es consideri que impedeixin o dificultin la viabilitat del futur pla, excepte quan dins la seva tramitació hagi finalitzat el període d'informació pública.

L'acord de suspensió a què es refereix el paràgraf anterior haurà d'incorporar un informe favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial sobre l'abast i els efectes de la suspensió i la seua adequació al model territorial fixat a les Directrius d'Ordenació Territorial. L'informe haurà de ser emès en el termini màxim d'un mes. Transcorregut aquest termini, aquest informe s'entendrà favorable'.

Amb aquesta situació legal tenim:

1.- Que l'aprovació inicial de l'instrument d'ordenació esmentat, no du implícita la suspensió de la tramitació d'aquells instruments o de l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions en tramitació que, malgrat complir la normativa vigent, poden impedir o dificultar la viabilitat del Pla i que per altra banda, les Normes Territorials cautelars definitivament aprovades per aquest Consell Insular en dates 27.10.2000 i 20.01.2003, i la que aprovà el 7 d'abril de 2000 el Consell de Govern de les Illes Balears i relativa a les AAPI (àrees d'assentament dins paisatge d'interès) definides per la LEN, a l'àrea des Amunts d'Eivissa (àmbits de sòl urbanitzable d'Allà Dins, de Benirràs i de na Xemenà, del terme municipal de Sant Joan de Labritja), queden derogades quan s'aprovi inicialment l'instrument d'ordenació territorial al qual es troben vinculades, d'acord amb la Disposició addicional vint-i-dosena de la Llei 10/2003 esmentada.

2.- Per altra banda, per tal de donar resposta i continuïtat a la Norma Territorial Cautelar definitivament aprovada pel Consell de Govern en data 07.04.2000 i a les esmentades Normes Territorials cautelars, s'estableixen en el text del PTI tota una sèrie de determinacions que impliquen reclassificacions a sòl rústic de determinats sectors de sòl urbanitzable o també reduccions d'aprofitament, aplicació de paràmetres urbanístics més restrictius (augment parcel·la mínima, disminució d'alçades, etc.) en aquells urbanitzables que es mantenen.

3. En el PTI es delimiten els ANEI d'Alt Nivell de Protecció establerts en l'art. 11 de la LEN, on l'ús d'habitatge es troba prohibit, d'acord amb la matriu reguladora del sòl rústic continguda en la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació Territorial.

4.- La Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears, modifica la matriu del sòl rústic continguda en les DOT i els art. 12 i 14 de la LEN, tot aixecant la prohibició de construcció de nous habitatges en zones ANEI i ARIP d'Eivissa i Formentera si el PTI així ho preveu en la seua aprovació inicial, i assenyalant les parcel·les mínimes a efectes de construcció de nous habitatges en aquestes zones; i que l'entrada en vigor d'aquestes modificacions es difereix per la mateixa llei a l'aprovació inicial del PTI.

5.- El PTI també preveu la prohibició d'implantació de nous usos d'habitatge en determinades zones de sòl rústic, amb independència de la seua qualificació, com ara en els pendents superiors al 40% o les muntanyes, a partir d'una determinada alçada.

6.- Així mateix, es preveuen uns paràmetres urbanístics per als nous habitatges en sòl rústic, així com pels seus annexos (com ara el nombre de plantes segons les zones, superfície construïble màxima, percentatge màxim d'ocupació per parcel·la, etc.) que són més restrictius que els que resultarien de l'aplicació de la Llei reguladora del sòl rústic de les Illes Balears i que també es recullen parcialment en les normes cautelars aprovades per aquest Consell.

Per la qual cosa, el Consell considerarà que el text redactat per a l'aprovació inicial del PTI conté tota una sèrie de determinacions que, de no prendre's algun tipus de mesura per evitar la seva consolidació, mentre es troba en tramitació el Pla Territorial, podrien ocasionar-se disfuncions amb les determinacions definitives del propi pla, tot posant en qüestió la seva pròpia eficàcia.

És precisament per tot l'anterior, i a l'empara d'allò establert a l'apartat 1 a) de la disposició addicional vint-i-dosena, de la Llei 10/2003, de 22 de desembre de mesures tributàries i administratives que es considerarà del tot imprescindible procedir a la suspensió, fins a l'aprovació definitiva del PTI, de la tramitació d'aquells instruments de planejament i, així mateix, de l'atorgament d'aquelles llicències i autoritzacions per a actes d'urbanització i edificació que no s'ajustin o contradiguin les determinacions del PTI, tot havent-se d'excloure de la suspensió anterior, la tramitació d'expedients de construcció d'habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic, que es trobin en tramitació, sempre que aquests s'ajustin a la normativa vigent en la data immediatament anterior a la data

d'aprovació inicial del PTI o que compleixin amb les seues determinacions. En aquest darrer cas, excepte les afectades per l'article 6 de la Llei 9/1999, 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

Així, el Consell sol·licità l'informe previ de la comissió de coordinació de política general amb data 22 de juliol de 2004 (RGS 8104) per tal de procedir, simultàniament, a l'aprovació inicial del PTI i a suspendre aquells actes i actuacions que contravenguessin l'esmentat Pla Territorial. Aquesta comissió emeté informe favorable en data 26 de juliol de 2004.

L'apartat cinquè de l'acord del Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en sessió extraordinària celebrada en data 30 de juliol de 2004, mitjançant el qual s'aprova inicialment el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera disposa:

‘.../...

5è.- Suspendre, simultàniament a l'aprovació inicial del present Pla, la tramitació dels instruments de planejament i l'atorgament de les llicències i autoritzacions per actes d'urbanització i edificació que no s'ajustin o contradiguin les determinacions del Pla Territorial Insular. La suspensió prevista al paràgraf precedent regirà fins a l'aprovació definitiva del pla territorial insular d'Eivissa i Formentera.

S'exclou de la suspensió anterior, la tramitació dels expedients de construcció d'habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic, sempre que aquests s'ajustin a la normativa vigent immediatament anterior a la data d'aprovació inicial del Pla Territorial o compleixin les seues determinacions, en aquest últim supòsit excepte els afectats per l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

Les determinacions suspensives contingudes en aquest apartat cinquè produiran els seus efectes des del dia de la publicació al BOIB de l'acord d'aprovació inicial del present Pla, les quals es mantendran fins a l'aprovació definitiva del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera.’

Aquesta suspensió acordada implica que fins a l'aprovació definitiva no es poden tramitar els instruments de planejament ni atorgar aquelles llicències i autoritzacions per actes d'urbanització i edificació que no s'ajustin o contradiguin les determinacions del Pla Territorial Insular (aprobat inicialment).

Així mateix s'exclou d'aquesta suspensió anterior, la tramitació dels expedients de construcció d'habitatges unifamiliars aïllats en sòl rústic, sempre que aquests s'ajustin a la normativa vigent immediatament anterior a la data d'aprovació inicial del Pla Territorial o compleixin les determinacions d'aquest, en aquest últim supòsit excepte els afectats per l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i l'urbanisme a les Illes Balears.

I per què s'exclouen els habitatges unifamiliars aïllats en tramitació, que o bé compleixen la normativa immediatament anterior o bé compleixen el contingut del PTI inicialment aprovat, doncs perquè la Llei 8/2003 ha permès que tornin a ser edificables parcel·les (ANEI) que abans (des de l'any 1999, per la Llei 9/1999) eren ineducables. Però en aquest cas, sempre que no es tractessin de parcel·les segregades o dividides des de l'any 1997 (que recordem resten suspeses fins a l'aprovació definitiva del PTI per efecte de la Llei 9/1999).

En definitiva, durant la tramitació del PTI no es poden tramitar instruments de planejament que incompleixin el PTI, no es poden atorgar llicències ni autoritzacions que contradiguin el Pla, i només es podran atorgar aquelles llicències i/o autoritzacions pels habitatges unifamiliars aïllats que compleixin o bé l'anteriorment vigent o bé el contingut del Pla Territorial. I lògicament, els que compleixin, a la vegada, les determinacions legals vigents i el contingut del PTI (encara que no ho digui la suspensió), ja que ho diu l'apartat 1 a) d'aquesta disposició adicional vint-i-dosena de la Llei 10/2003 ‘En qualsevol cas, es podran concedir aquelles llicències i autoritzacions que, a més de complir amb les determinacions legals vigents, compleixin també amb les establertes en el pla.’

Aquest és l'únic efecte de l'aprovació inicial del Pla Territorial –és un efecte suspensiu-, no entra en vigor, però produeix, com hem vist, determinats efectes suspensius de cautela, i les seves determinacions positives no entren en vigor fins a l'aprovació definitiva. No és que aprovat inicialment el Pla, les seves determinacions es puguin executar directament, sinó que s'exigeix una adaptació prèvia municipal dels planejaments municipals.

Una vegada el PTI entri en vigor, el propi pla estableix un règim transitori de directa aplicació amb desplaçament de les determinacions municipals que no resultin més restrictives respecte d'aquelles disposicions de caràcter supra-municipal expressament assenyalades ex art. 15 de la LOT.

II.- PEL QUE FA A LA MANCA DE DICTAMEN DEL CONSELL CONSULTIU.

Aquest no és preceptiu.

Efectivament, la normativa aplicable al procediment d'aprovació del PTI no exigeix l'emissió prèvia d'aquest dictamen, ni les DOT ni la LOT. En aquest sentit, s'ha de dir que a propòsit de les NTC es plantejà la mateixa qüestió de manca de dictamen del Consell Consultiu. Com sigui que la NTC pot contenir les mateixes determinacions substantives que les que establirà finalment el Pla territorial, però amb la diferència que en el supòsit de la NTC les seves determinacions són de caràcter provisional, i aquesta qüestió ha estat expressament refusada pels tribunals de Justícia, s'ha de concloure que aquest dictamen no és preceptiu. Així, la ST número 148, de 21 de febrer de 2003 del TSJIB disposa:

‘OCTAVO. AUSENCIA DE DICTAMEN DEL CONSELL CONSULTIU.

La Ley 8/87 no exige expresamente el dictamen del Consell Consultiu en el caso de las Normas Territoriales Cautelares -Disposición Adicional Tercera- contrariamente a lo que ocurre en el procedimiento de suspensión del planeamiento general -Disposición Transitoria Decimoquinta de la Ley 6/99-

Por tanto, no tratándose aquí de caso contemplado en el artículo 10.11 de la Ley 5/93, ha de anticiparse ya que tampoco se trata de supuesto previsto en el artículo 10.6. ni 10.10.d. de la Ley 5/93.

La potestad reglamentaria reside en el Govern de les Illes Balears y en sus Consellers -artículos 49.3. del Estatuto, 38.1 y 2. de la Ley 4/2001 y 19.1. de la Ley 8/2000-.

Por el contrario, los Consells Insulares únicamente ejercen la potestad reglamentaria cuando expresamente son habilitados para ello, sea por Ley del Estado o sea por Ley de la Comunidad Autónoma -artículo 49.4 del Estatuto y 19.2 de la Ley 8/2000-.

De no ser así, los Consells Insulares únicamente tienen potestad reglamentaria organizativa o interna.

La Norma Territorial Cautelar no se somete al procedimiento de elaboración de disposiciones reglamentarias, de modo que, al utilizar la Ley 5/93 un concepto riguroso de disposición de carácter reglamentario, esto es, la que desarrolla o ejecuta una Ley, no cabe aceptar que se trate de caso previsto en el artículo 10.6. porque ni la Norma Territorial Cautelar ni los instrumentos de planeamiento de ordenación territorial desarrollan ni ejecutan una Ley.

El artículo 10.10. d. de la Ley 5/93 alude a la modificación de los instrumentos urbanísticos que afecten a zonas verdes o espacios libres, con lo que tampoco de ahí puede resultar que en el caso de la Norma Territorial Cautelar fuese preceptivo el dictamen del Consell Consultiu.

En consecuencia, y por todo lo anterior, debe desestimarse la demanda.’

III.- PEL QUE FA A LA MANCA DE COMPLIMENT DE LA NECESSÀRIA EXPOSICIÓ PÚBLICA DEL PTI, MANIFESTANT QUE AQUESTA S'HA FET SENSE LA PRECEPTIVA AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL PREVISTA A LA LEGISLACIÓ AUTONÒMICA I NORMATIVA EUROPEA, SOL·LICITANT-SE NOVA APROVACIÓ INICIAL AMB EL CORRESPONENT ESTUDI I POSTERIOR EXPOSICIÓ PÚBLICA.

La necessitat que el PTI disposi d'un estudi d'avaluació d'impacte ambiental ve assenyalada per l'article 85 de les DOT que disposa que els instruments d'ordenació territorial regulats en les DOT hauran de disposar d'Estudi d'Impacte Ambiental (EIA) d'acord amb la normativa vigent. El fet que el Decret 4/1986 (BOIB de 10-02-1986) sigui l'únic que reguli en detall l'AIA, i no hi hagi cap altra normativa de nivell estatal que ho faci per a instruments d'ordenació territorial, unit al contingut de la disposició adicional setena de les DOT que assenyalava que el Govern de les Illes ha de regular les referides EIA per als instruments d'ordenació territorial, normativa encara no existent, fa que en absència de la referida regulació no sigui exigible que es realitzi una avaluació d'impacte ambiental. Així mateix, la directiva europea 2001-42 CE, que encara no ha estat objecte d'adaptació per la legislació estatal ni l'autonòmica balear, assenyalava que els instruments portaran una avaluació ambiental si els primers actes preparatoris són posteriors a 21 de juliol de 2004. Situació que no concorre en el present PTI, ja que:

· El Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en sessió extraordinària de data 23 de juliol de 2002, acordà sotmetre a consulta i informació pública l'avanç previ a l'aprovació inicial del pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, formulat per l'equip de govern, durant un termini de tres mesos als efectes de presentar-hi els suggeriments i les propostes escaients, comptadors des de l'endemà del dia que es publicàs el corresponent anunci en el BOIB (BOIB núm. 96 de 10 d'agost de 2002). Aquest període d'informació pública finalitzà en data 11 de novembre de 2002, havent-se presentat un total de 290 al·legacions.

· En data 6 d'octubre de 2003 es formalitzà un conveni de col·laboració amb la Conselleria d'Obres Públiques, Habitatge i Transports del Govern de

les Illes Balears en matèria d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori, en ordre a la redacció definitiva del PTI.

Per Resolució del Conseller executiu del Departament de Turisme, Urbanisme i Ordenació del Territori, de data 22 d'abril de 2004, es va encarregar la redacció del PTI en ordre a la seua aprovació als serveis tècnics del Consell Insular d'Eivissa i Formentera, en col·laboració amb els tècnics del Govern de les Illes Balears assignats en virtut del conveni de col·laboració subscrit entre el Govern de les Illes Balears i el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en matèria d'urbanisme, habitabilitat i ordenació del territori.

En el PTI inicialment aprovat es parteix del contingut de les NTC i de l'avanç previ formulat, com a base tècnica. Així, tal com es recull a la memòria del PTI :

‘5 Antecedentes

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

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

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

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

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

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

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

3 En el caso del PTI de Eivissa y Formentera se estimó en su día oportuna la realización de dicho trámite, por lo que una vez finalizados los trabajos correspondientes a las fases de información y diagnóstico y definidas las líneas generales de la ordenación territorial propuesta, el Consell Insular d' Eivissa i Formentera lo llevó a cabo por un plazo de 2 meses habiéndose presentado durante el mismo un total de 290 sugerencias.

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

Per la qual cosa, cal concloure que el PTI no ha de ser objecte d'una avaluació ambiental, encara que com a documentació complementària al pla prò-

piament dit es va aprovar i es va exposar al públic una avaluació ambiental estratègica realitzada seguint les pautes de la Directiva 2001-42 CE, el qual bàsicament venia a validar les opcions preses.

En aquest document es recull:

‘9. ALTERNATIVAS

El análisis de las alternativas más adecuadas para la solución de los problemas afrontados por la redacción y programación del presente Plan Territorial, ha sido el eje fundamental para su elaboración, mediante la consulta y valoración de opinión no sólo de todos los técnicos de la administración competente en cada ámbito sectorial, sino también mediante la realización de reuniones con los principales agentes representantes de los diversos colectivos directa o indirectamente afectados por la nueva planificación, así como a través de la permeabilidad ejercida en la recepción de sugerencias y propuestas de problemáticas puntuales, durante la fase de información pública del Avance del presente Plan Territorial.

La selección final de las alternativas presentadas, hecha en consonancia con los criterios definidos para la obtención del modelo de territorio que se desea promover y conseguir, ha desembocado en la redacción de un programa y normativa de aplicación que garanticen un desarrollo equilibrado, gradual y asumible por el entorno, mediante una distribución equitativa y racional de los recursos disponibles, minimizando los conflictos que suelen generarse entre las expectativas e intereses particulares en relación con la preservación del medio natural.

Se adoptan por tanto unos principios de sostenibilidad que sirven de base para la implantación del nuevo modelo territorial, el cual podrá asumir nuevos retos en un marco de flexibilidad, mediante el control de su evolución, que redundará en la óptima protección y promoción de los recursos y potencialidades del territorio de Eivissa y Formentera.’

Efectivament, aquesta directiva disposa a l'article 3.2 a) quins plans o programes han de ser objecte d'una avaluació mediambiental, disposant l'article 6 un període de consultes a autoritats i públic, establint-se al seu apartat tercer que ‘Los estados miembros designarán a las autoridades que deban ser consultadas...’ i en l'apartat quart estableix que així mateix ‘ Los estados miembros determinarán de qué público se trata a efectos del apartado 2...’ a l'apartat cinquè ‘ Los estados miembros establecerán las modalidades de información y consulta a las autoridades y al público’.

S'ha de fer constar que si bé l'article 4.1 estableix amb caràcter general l'obligació d'efectuar l'avaluació mediambiental prevista a l'article 3 durant la fase de preparació i amb caràcter previ a l'adopció o tramitació d'un pla o programa, a l'article 13 es disposa que els estats membres posaran en vigor les disposicions normatives necessàries per donar compliment a aquesta directiva abans de 21 de juliol de 2004, tot precisant l'apartat 3 d'aquest article 13 que l'obligació referida a l'apartat 1 de l'article 4 s'aplicarà ‘...’ a los planes y programas cuyo primer acto preparatorio formal sea posterior a esta fecha y cuya adopción o presentación al procedimiento legislativo se produzca transcurridos más de 24 meses a partir de esta fecha serán objeto de la obligación a que hace referencia el apartado 1 del artículo 4 ‘...’ . En conseqüència, només si es donen els dos fets anteriors conjuntament (que el primer acte preparatori formal és posterior al 21 de juliol de 2004 i a més el pla o programa no s'aprova en el termini dels 24 mesos posteriors a aquesta data, s'haurà d'aplicar al pla o programa l'obligació establerta a l'article 4.1.

Per la qual cosa, pel motiu abans esmentat i a manca de regulació expressa que determini un procediment aplicable a la informació pública de l'estudi, no correspon al Consell Insular –en manca de competències normatives externes- regular aquest procediment. Conforme amb el que disposa l'article 5 de la LCOT, correspon al Govern i a l'Administració de la comunitat autònoma, en relació a les competències atribuïdes: ‘1. L'exercici de la potestat reglamentària externa en desenvolupament de la legislació d'ordenació territorial.’

D'altra banda, en relació a l'article 86 de les DOT s'ha d'assenyalar que les mesures concretes i específiques per evitar preventivament danys sobre els recursos ambientals i el seu cost econòmic només es podran concretar quan es defineixin les accions específiques, és a dir, quan es defineixin les característiques tècniques dels projectes concrets. D'aquesta manera, en aquesta fase de desenvolupament del pla, el cost econòmic de les mesures esmentades no es pot quantificar, tot i que es podrà fer en successives fases de desenvolupament del pla.

En aquest sentit, ST del TSJIB número 674 de 26 de juliol de 2002:

‘Pues bien, tampoco este razonamiento de oposición a la legalidad del Decreto, debe ser estimado, y ello no sólo por lo mencionado anteriormente por aplicación de la Disposición Transitoria Primera de la Ley 6/99, sino sobre todo porque la exigencia del ‘estudio de acuerdo con la normativa específica de eva-

luació de impacte ambiental', a que se refereix l'art. 85, no es precisament un EIA, de los previstos en el Decreto 4/1986, ni en el R.D. 1302/1986, de 28 de junio, tal y como se precisa en la Disposición Adicional Séptima, al señalar que 'el Gobierno de les Illes Balears promoverà la regulació de los estudios de impacto ambiental de los instrumentos de ordenación territorial y de los instrumentos de planeamiento general', refiriéndose con ello a una normativa futura, que en la fecha de la publicación del Decreto ni siquiera se había comenzado. Diferencia lógica, si se piensa y se acude a la sentencia de esta Sala -mencionada por el actor en su demanda- n.º 224 y fecha 9 de abril de 1.999, donde se exigía la información pública de EIA., referida a una actuación concreta, como era la concesión para la construcción y explotación de la ampliación de un refugio de embarcaciones. Es decir, como afirma el Letrado de la Administración demandada el Plan Director Sectorial no construye canteras, ni autoriza por sí mismo la excavación o construcción de canteras, sino que, tal como se recoge en el artículo 6 de la Ley de 1.987 y ahora en los artículos 11 y 12 de la LOT de 2.000, establecen una regulación del planeamiento territorial en el sector. En resumen, cabe rechazar la argumentación indicada, por la transitoriedad del Plan Director cuestionado, y por su generalidad y ausencia de normativa específica sobre la materia.'

I ST del TSJIB número 993 de 3 de desembre de 2002:

'En ese sentido, por lo que se refiere al estudio de evaluación de impacto ambiental, sea de instrumento de ordenación territorial o sea de instrumento de planeamiento general, la Ley 6/99 se remite a la regulación cuya promoción encomienda al Govern -artículo 85 y Disposición Adicional Séptima- y, faltando la misma, se diluía así cualquier deber de adaptación -Disposición Adicional Primera y Disposición Transitoria Primera- con lo que, al fin, la incorporación de una evaluación ambiental comparativa entre el Plan y la revisión en curso, que fue lo que ocurrió, no merece objeción alguna, sin que tampoco sea proyectable al caso, vista la normativa aquí aplicable, la doctrina de la sentencia de la Sala que se invoca en la demanda -número 224, de 9 de abril de 1999-.'

IV.- PEL QUE FA A LA QÜESTIÓ DE LES MODIFICACIONS INTRODUÏDES AL TEXT DEFINITIU DEL PTI PER A LA SEUA APROVACIÓ DEFINITIVA.

D'acord amb l'article 10.1, lletra f) de la LOT '10. f) Finalitzada la consulta, es pot disposar d'un nou període d'informació i de consulta de la mateixa durada que l'anterior si, com a conseqüència de les al·legacions i dels informes rebuts, o per acord propi, s'han introduït modificacions substancials respecte a la redacció inicial.../...'

Els canvis introduïts en el document definitiu, tal com es justifiquen en Memòria, obeeixen a revisió d'errors constats, reajustaments en compliment dels informes emesos per altres organismes, a clarificar les determinacions fruit de les al·legacions efectuades o bé a previsions legals d'obligat compliment per al PTI.

Aquests canvis no suposen alterar el model territorial inicialment previst al PTI en la seva aprovació inicial tal com es justifica i motiva a la Memòria.

No es pot oblidar que el concepte de modificació substancial obeeix a un canvi profund del model originàriament triat, que ho fa diferent. Sobre la necessitat d'una nova informació pública per haver-se produït alteracions substancials al llarg de la tramitació del planejament diu la STS de 19 de setembre de 1998 'com ha declarat aquesta Sala (Secció Cinquena) en les seves Sentències de 12 de febrer de 1991, 23 de maig de 1991, 17 de juliol de 1991, 23 de juny de 1994 i 11 d'octubre de 1995, només poden considerar-se modificacions substancials aquelles que, per alterar fonamentalment el model territorial sotmès a una anterior informació pública, puguin fer entendre que falta aquesta, el que obliga a reiterar-la, i per a això fa mancada que la modificació, per la superfície afectada o per la seva intensa rellevància dins de l'estructura general i orgànica de l'ordenació del territori, vengui a alterar seriosament el model territorial triat'. En la mateixa línia la STS de 27 d'abril de 1999 parla d'una alteració essencial de les línies i criteris bàsics del pla i la seva pròpia estructura, i la STS de 13 d'octubre de 1999 d'una alteració del planejament que ho faci aparèixer com distint o diferent.

V.- PEL QUE FA A LES QÜESTIONS PLANTEJADES PERQUÈ EL PTI CLASSIFIQUI COM A SÒL URBÀ TERRENYNS QUE COMPLEIXEN ELS REQUISITS PER CONSTITUIR SÒL URBÀ.

S'argumenta que compleixen amb els requisits exigits per la legislació urbanística aplicable per ser considerat sòl urbà consolidat per l'edificació o per comptar amb els serveis necessaris.

Pel que fa al sòl urbà, la classificació d'un terreny com sòl urbà depèn del fet físic de la urbanització o consolidació de l'edificació -article 78 a) del TRLS'76 i article 21 del RPU- quedant l'administració vinculada per una reali-

tat que ha de reflectir en les seves determinacions classificatòries. La classificació d'un terreny com a sòl urbà constitueix, per tant, un imperatiu legal que no queda a l'arbitri del planificador sinó que ha de ser definit en funció de la realitat dels fets.

Per a l'art. 78 del TRLS'76, constitueixen el sòl urbà:

'a) Los terrenos a los que el Plan incluya en esa clase por contar con acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas y suministro de energía eléctrica, o por estar comprendidos en áreas consolidadas por la edificación al menos en dos terceras partes de su superficie, en la forma que aquél determine.

b) Los que en ejecución del Plan lleguen a disponer de los mismos elementos de urbanización a que se refiere el párrafo anterior.'

Actualment, l'article 8 de la LRSV'98, deixa clars els dos supòsits bàsics que defineixen el sòl urbà: Els que disposen dels serveis d'urbanització necessaris i el dels sòls consolidats per l'edificació, encara que no comptin amb la totalitat dels serveis.

En aquest sentit, és constant la jurisprudència en reconèixer el caràcter reglat del sòl urbà i el seu reconeixement exprés per part del planificador.

Així, STS de 3 de febrer de 2003:

SÉPTIMO '.../...Dentro del ámbito del planeamiento urbanístico, y en función de las necesidades de desarrollo social y económico, la Administración ostenta la facultad de modificar o revisar dicho planeamiento, para adecuarlo a las nuevas circunstancias, constituyendo el llamado «ius variandi» de la Administración.

Pero en el ejercicio de ese «ius variandi» la Administración, está sujeta a las limitaciones derivadas de las exigencias y límites legalmente establecidos.

Y así, la clasificación de un terreno como suelo urbano en el que concurran las circunstancias señaladas por la normativa-urbanística -artículo 78 de la Ley del Suelo de 1976 (RCL 1976\1192)-, es de obligado acatamiento para la Administración, la que no puede dejar de clasificarlo como tal, ni clasificarlo de otra forma, a diferencia de la potestad discrecional que ostenta para las otras clases de suelos contemplados en la Ley, según el modelo de planeamiento y en función siempre del interés público más legítimo.../...'

STS de 16 de gener de 2003:

'CUARTO.- Tampoco puede ser objeto de estimación la alegación de desviación de poder ejercida por el Ayuntamiento, en base a que el Ayuntamiento clasificó como urbanos, terrenos que en el momento de la aprobación de las Normas Subsidiarias estaban clasificados como suelo no urbanizable, porque en primer lugar hemos de recordar que la clasificación de suelo urbano es de carácter reglado, no siendo discrecional la facultad del planeamiento para materializar tal clasificación, sino que ha de seguir necesariamente la realidad fáctica existente en el momento de aprobarse el instrumento de planeamiento, sobre la existencia de los servicios urbanísticos previstos en los artículos 78 de la Ley del Suelo de 1976 (RCL 1976\1192) y 21 del Reglamento de planeamiento (RCL 1978\1965), no constando en los autos la situación fáctica de los terrenos o parcelas sobre la dotación de esos servicios, pero en todo caso, aun cuando esas parcelas no hubieran estado en condiciones legales para obtener la clasificación de suelo urbano, tal clasificación sería ilegal y susceptible de ser anulada, en su caso, pero tal ilegalidad en ningún caso puede justificar ni la infracción del principio de igualdad ni la desviación de poder alegada, al haberse apreciado en la sentencia impugnada, que la parcela aquí cuestionada, carece de todos los servicios citados y en todo caso, que tal terreno no se halla integrado en la malla urbana, por lo que no puede tener el carácter de suelo urbano.'

STS de 19 de desembre de 2002:

'TERCERO.- La discrecionalidad del planeamiento o de su modificación, tiene su cauce normal y característico, al momento de configurar el suelo urbanizable y el no urbanizable, pero sin embargo la definición con rango legal del suelo urbano -artículo 78 de la Ley del Suelo de 1976 (RCL 1976\1192) y 21 del Reglamento de Planeamiento (RCL 1978\1965)- constituye un imperativo legal que no queda al arbitrio del planificador que ha de definirlo necesariamente en función de la realidad de los hechos, quedando la Administración vinculada a esa realidad fáctica, y a ello responde el carácter reglado del suelo urbano.'

STS, de 4 de febrer de 1999 i STS de 27 de desembre de 2001:

'A) Según la jurisprudencia del Tribunal Supremo (v.g. sentencias de 21 de julio de 1997, 6 de marzo de 1997, 18 de diciembre de 1997 y 13 de mayo de 1998, entre otras), no es ni siquiera bastante para que un terreno sea clasificado como urbano que tenga los servicios requeridos legalmente, pues en todo caso es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo

mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a su entorno (sentencias de este Tribunal Supremo de 14 de abril de 1993, 23 de noviembre de 1993, 16 de diciembre de 1993, 3 de mayo de 1995, 3 de octubre de 1995, 2 de octubre de 1995, 7 de marzo de 1995, etc.). Y esto es lo que aquí ocurre. Aunque el terreno tuviera los servicios urbanísticos ello no es suficiente para merecer la clasificación, porque conforme a lo dicho, no se encuentra en la malla urbana.

B) Pero ni siquiera es cierto que tenga «la mayoría de los servicios exigidos en la Ley», ya que no tiene abastecimiento de agua, sino sólo pozo propio. Y respecto de la fosa séptica este Tribunal Supremo ha declarado (v.g. sentencia de 13 de mayo de 1998) que no constituye un servicio de evacuación de aguas residuales.

C) Y no sólo eso. Ocurre que las áreas a que se refiere el artículo 78.a) del TR LS o «los espacios aptos» mencionados en el artículo 21.b) del Reglamento de Planeamiento no son los que quiera diseñar el interesado, ni los que idee un perito, ni los que se invente la Sala de Justicia, sino que han de ser los diseñados en el Plan, y así lo especifica el primero de los preceptos citados cuando dice que ello ha de ser «en la forma que el Plan determine», y el segundo al hablar de «espacios aptos para la misma según la ordenación que el Plan General para ellos proponga». Así lo ha interpretado también este Tribunal Supremo (v.g. sentencia de 6 de marzo de 1997), al decir que no es conforme al artículo 78.a) del Texto Refundido ni al artículo 21.b) del Reglamento de Planeamiento que, a fin de lograr la clasificación de suelo urbano, se dibuje un área a la pura conveniencia de la parte, tomando sólo para el cómputo las parcelas edificadas más la de los actores (no edificadas), para así concluir que la edificación supera las dos terceras partes del área. (Si fueran así las cosas, para clasificar una parcela como urbana en pleno suelo no urbanizable bastaría con que lindara con dos fincas edificadas; en tal caso, dibujando un área que comprendiera sólo las tres fincas, resultaría que todas ellas merecerían aquella clasificación). Obrando de esta manera se estaría aceptando el urbanismo a la carta, pues la clasificación del suelo dependería de que los interesados dibujaran de una u otra forma el área que les conviniera.

STSJ Galicia de 17 de julio de 2003:

‘QUINTO: En lo que se refiere a los servicios urbanísticos, a los de su existencia y suficiencia tiene que unirse el requisito de la integración en la malla urbana, como reitera la doctrina jurisprudencial más reciente (SSTS de 19-12-2002 (dos sentencias) y de 14-12-2001). Dice esta última: ‘La sentencia de 4 de febrero de 1999 declara, así, que no es suficiente que el terreno tenga los servicios urbanísticos cuando el mismo no se encuentra en la malla urbana y la de 1 de junio de 2000 precisa que el suelo urbano sólo llega hasta donde lo hagan los servicios urbanísticos que se han realizado para la atención de una zona urbanizada, y ni un metro más allá. No cabe clasificar como urbano un terreno que linda con urbanizaciones consolidadas pero que está separado de ellas por la voluntad del Municipio de mantener el suelo urbano en el límite de las urbanizaciones existentes. Dicho en otros términos: el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas, como advierte la sentencia de 12 de noviembre de 1999 a propósito de un caso de suelo no urbanizable.’

STS de 14 de diciembre de 2001:

‘Dicho en otros términos: el suelo urbano no puede expandirse necesariamente como si fuera una mancha de aceite mediante el simple juego de la colindancia de los terrenos con zonas urbanizadas, como advierte la sentencia de 12 de noviembre de 1999 (RJ 1999, 8491) a propósito de un caso de suelo no urbanizable. Y todo ello porque, como ya apuntó en similar sentido la sentencia de 3 de abril de 1996 (RJ 1996, 2939), en algún punto del terreno ha de estar el límite entre el suelo urbano y el no urbanizable cuando el planificador, usando su potestad, ha previsto el crecimiento urbano en otro lugar y no quiere interponer entre los dos un suelo urbanizable.’

STS de 13 de mayo de 1998:

‘(...)según la jurisprudencia de este TS no es suficiente que los terrenos tengan los servicios del art. 78 a) TR LS para que puedan ser considerados, sin más, suelo urbano, sino que es necesario que el terreno se encuentre en la malla urbana, o, lo que es lo mismo, que un terreno que se encuentra aislado de toda urbanización no merece la clasificación de urbano por más que ocasionalmente tenga los servicios urbanísticos a pie de parcela, es decir, los tenga porque pasen por allí casualmente y no porque la acción urbanizadora haya llegado a su entorno (sentencias de este TS de 14 de marzo de 1993, 14 de abril de 1993, 23 de noviembre de 1993, 16 de diciembre de 1993, 3 de mayo de 1995, 3 de octubre de 1995, 2 de octubre de 1995, 7 de marzo de 1995, 18 de diciembre de 1997, etc.), que es lo que ocurre en el presente caso, como se observa con los planos obrantes en autos, tal como han alegado las partes demandadas y no ha sido contradicho por las contrarias (Eso sin contar con que no existe servicio de evacuación de aguas residuales, ya que el propio perito que confeccionó el informe

aportado con la demanda y que luego se ratificó en vía judicial, aunque no por ello deja de ser un informe de parte-, dice que «la evacuación de aguas sería mediante fosa séptica y pozo de filtración, que es el sistema adoptado por las casas vecinas existentes», de manera que, al menos, el suelo discutido carece de ese servicio, citado y exigido específicamente en el art. 78a) TR LS.’

STS de 27 de marzo de 1990:

‘como tiene declarado esta Sala, así en Sentencias de 11 de diciembre de 1979 (A. 1980, 340) y 14 de junio de 1988 (A. 4376), la consideración por la Hacienda Pública de este sector como suelo urbano, naturalmente a efectos tributarios, sólo evidencia una falta de coordinación entre distintos ramos de la Administración, pero sin que ello pueda prejuzgar las calificaciones que deban emitirse por distintos órganos dentro de sus respectivas competencias urbanísticas.’

El PTI constitueix un instrument d'ordenació territorial, i per tant la classificació del sòl correspon als instruments urbanístics.

L'ordenació del territori, segons el professor Beltrán Aguirre, persegueix el desenvolupament equilibrat d'economies regionals, la millora social de la qualitat de vida ciutadana, la preservació i millora del medi ambient i la racional utilització dels recursos naturals.

El Tribunal Constitucional ha elaborat tota una doctrina al respecte del concepte d'ordenació territorial, així la STC número 149/1998, de data 2 de juliol, recull al seu fonament jurídic tercer:

‘3. Este Tribunal ha elaborado al respecto una consolidada doctrina jurisprudencial, cuyo recordatorio resulta, por tanto, oportuno y conveniente.

En una primera aproximación global al concepto de ordenación del territorio, ha destacado que el referido título competencial «tiene por objeto la actividad

consistente en la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico territorial» [SSTC 77/1984, fundamento jurídico 2.; 149/1991, fundamento jurídico 1. B)]. Concretamente, dejando al margen otros

aspectos normativos y de gestión, su núcleo fundamental «está constituido por un conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador cuyo objeto consiste en la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio del mismo» (SSTC 36/1994, fundamento jurídico 3.; 28/1997, fundamento jurídico 5.). Sin embargo, también ha advertido, desde la perspectiva competencial, que dentro del ámbito material de dicho título, de enorme amplitud, no se incluyen todas las actuaciones de los poderes públicos que tienen incidencia territorial y afectan a la política de ordenación del territorio, puesto que ello supondría atribuirle un alcance tan amplio que desconocería el contenido específico de otros títulos competenciales, no sólo del Estado, máxime si se tiene en cuenta que la mayor parte de las políticas sectoriales tienen una incidencia o dimensión espacial (SSTC 36/1994, fundamento jurídico 3.; 61/1997, fundamento jurídico 16; 40/1998, fundamento jurídico 30). Aunque hemos precisado igualmente que la ordenación del territorio es en nuestro sistema constitucional un título competencial específico que tampoco puede ser ignorado, reduciéndolo a simple capacidad de planificar, desde el punto de vista de su incidencia en el territorio, actuaciones por otros títulos; ordenación del territorio que ha de llevar a cabo el ente titular de tal competencia, sin que de ésta no se derive consecuencia alguna para la actuación de otros entes públicos sobre el mismo territorio [SSTC 149/1991, fundamento jurídico 1. B); 40/1998, fundamento jurídico 30].

La multiplicidad de actuaciones que inciden en el territorio requiere la necesidad de articular mecanismos de coordinación y cooperación, pero no su incorporación automática a la competencia de ordenación del territorio, de manera que el competente en esta materia, al ejercer su actividad ordenadora, estableciendo los instrumentos de ordenación territorial, deberá respetar las competencias ajenas que tienen repercusión sobre el territorio, coordinándolas y armonizándolas desde el punto de vista de su proyección territorial [SSTC 149/1991, fundamento jurídico 1. B); 36/1994, fundamento jurídico 3.].

El Consell Consultiu de les Illes Balears en dictamen número 17/99 recull: ‘El problema se genera por la distinción derivada del art. 148.1.3º CE y del art. 10.3º del Estatuto de Autonomía para las Islas Baleares entre ‘ordenación del territorio’ y ‘urbanismo’. Desde un plano teórico destaca, en primer lugar, la dificultad de acotar nítidamente el contenido de ambos títulos competenciales en tanto, uno y otro, tienen un objeto común (el uso y la ocupación del suelo) y una regulación unitaria (la proveniente de la legislación sobre régimen del suelo y ordenación urbana de 1956 y de 1975-76). Por otra parte, si se exceptúa Baleares, la distinción carece de trascendencia práctica ya que en el ámbito supramunicipal, una y otra competencia estuvieron atribuidas al Estado y están en la actualidad, transferidas a las Comunidades Autónomas.

No obstante, la jurisprudencia del Tribunal Constitucional ha resaltado que la competencia de ordenación del territorio tiene un alcance horizontal y más amplio que la de urbanismo y ha señalado que la primera '...tiene por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que pueda destinarse el suelo o espacio físico territorial...' (St. TC 36/94) y por instrumento fundamental la técnica del planeamiento, mientras que el urbanismo tiene un contenido más concreto vinculado a la utilización del suelo como soporte de la actividad transformadora del mismo que implica su urbanización y edificación, como afirma la St. TC nº 61/97, de 20/III, '... la disciplina jurídica del hecho social o colectivo de los asentamientos de población en el espacio físico, lo que, en el plano jurídico se traduce en la ordenación urbanística...'.

A la Sentència núm. 341/2002, de 5 d'abril, la Sala Contenciosa administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears declara: 'La distinció entre los conceptos 'ordenación del territorio' y 'urbanismo' es siempre difusa cuando se trata de llevar al análisis de una actuación concreta. Las definiciones genéricas sobre la 'ordenación del territorio' lo vinculan con 'el conjunto de actuaciones públicas de contenido planificación cuyo objeto consiste en tal fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio' (STC 36/1994 [RTC 1994, 36]) por lo que no sólo tiene una visión territorial más amplia que el 'urbanismo' sino que además incide en aspectos competencias más globales, sin limitarse al simple examen del uso urbanístico del suelo. La ordenación del territorio conlleva actuaciones coordinadoras de las diversas partes del territorio con un enfoque global, no sólo del uso del suelo, sino del equilibrio socioeconómico del ámbito afectado lo que implica un análisis de la política de transportes, equipamientos sanitarios, docentes, turísticos, etc. En suma, la ordenación del territorio comporta una visión global porque necesariamente el ámbito espacial es mas amplio y porque afecta a políticas económicas, socioculturales, medioambientales, etc., de todo este territorio, no limitándose al simple análisis de los usos del suelo '.

Per la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial (article 1), l'ordenació territorial a les Illes Balears té com a objectius fonamentals:

- a) Millorar la qualitat de vida dels ciutadans.
- b) Disposar d'una estructura espacial adequada que permeti aconseguir un desenvolupament socioeconòmic compatible amb la utilització racional dels recursos naturals.
- c) Garantir la protecció i la millora del medi ambient.

El Tribunal Constitucional manifestà en la sentència 61/1997 (sobre la Llei estatal del sòl de 1992) la impossibilitat que el legislador estatal fixi un determinat model territorial, per ser competència de les comunitats autònomes i ha declarat en Sentència 164/2001, sobre la citada Llei 6/98, que 'la competencia legislativa sobre urbanismo permite a las Comunidades Autónomas fijar sus propias políticas de ordenación de la ciudad, y servirse para ello de las técnicas jurídicas que consideren más adecuadas' (FJ 4). Segons la sentència, 'una de esas técnicas jurídicas puede ser, entre otras, la definición o conformación de las facultades urbanísticas de la propiedad urbana', si bé dins del respecte a les 'condicions bàsiques' regulades per l'Estat.

A les Illes Balears, la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i mesures tributàries (DOT) defineixen el model territorial de la comunitat autònoma. Dos grans eixos determinen aquest model. Per una banda, les àrees homogènies de caràcter supramunicipal, que coincideixen amb les illes de Mallorca, Menorca i les Pitiüses i que determinen els tres plans territorials previstos. Per altra, el sistema d'infraestructures i equipaments que és ordenat pels distints plans directors sectorials de forma general per a totes les àrees homogènies.

Per als plans territorials s'estableixen les determinacions per a l'ordenació tant d'aquelles àrees que romanen sòstretes al desenvolupament urbà, com de les destinades a aquest. Per a les primeres, es fa un especial èmfasi als aspectes proteccionistes i al desenvolupament d'activitats del sector primari. El món agrari rep un suport exprés per part de les Directrius, suport que no només es manifesta com a principis o criteris programàtics per als instruments d'ordenació posteriors, sinó que suposa l'establiment de mesures concretes que permetin una millora de les rendes rurals, conciliant l'activitat tradicional amb altres de complementàries compatibles amb la protecció dels recursos naturals.

Pel que fa a les àrees de desenvolupament urbà, es limita el seu creixement imposant un percentatge màxim per a cada illa, deixant que el pla territorial l'assigni a cada municipi d'acord amb el model territorial de les Directrius. Aquests límits al creixement tenen un horitzó temporal de 10 anys i s'expressen en percentatges de superfície de sòl destinat a ús residencial o turístic. Aquesta limitació suposa, de forma directa, l'aparició de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització excedent, per a la qual cosa es fa necessari un procés de reclasseficació d'aquest, procés que es produeix a l'entrada en vigor de les DOT en aquells casos que, d'una manera clara, s'oposen al model i en els altres es determina que siguin les administracions locals les que, dins l'exercici de les seves competències en matèria d'urbanisme, indiquin els sòls per al futur desenvolupament urbà, d'acord amb el que determini el pla territorial insular de cada illa.

Aquell model territorial perseguit és el que ha de concretar l'aspiració d'un desenvolupament equilibrat dels diferents àmbits de cada illa, que articuli de manera adequada i faci efectiu el desig de millora del nivell i de la qualitat de vida.

En un territori insular com el nostre, la plasmació d'aquest model territorial ha d'assabentar-se de la vulnerabilitat dels recursos, espècies i sistemes naturals, i és per això que per tal d'aconseguir un desenvolupament mediamiental adequat, el model del Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera incorpora criteris d'ordenació territorial que promoguin la sostenibilitat, tot per a la seua preservació. Així, si bé correspon al Pla Territorial Insular ordenar el territori de la totalitat de les illes d'Eivissa i de Formentera aquest darrer ha de mantenir l'equilibri interterritorial, promocionant el patrimoni natural i les activitats agràries, estructurant, així mateix, els processos de desenvolupament urbà a les illes.

Així, les DOT configuren les illes d'Eivissa i Formentera com una 'àrea homogènia de caràcter supramunicipal', i es remet a la vegada al corresponent Pla Territorial com a instrument adient per fer efectiva, conformement amb els criteris que les pròpies directrius fixen per a la consecució del model territorial proposat, l'ordenació de la totalitat del territori de les illes Pitiüses, els seus illots adjacents i les seues aigües interiors.

En ordre a donar resposta a les al·legacions formulades relatives a demanar que el PTI reconegui el caràcter urbà, de terrenys que, a hores d'ara, compten amb una diferent classificació pel planejament municipal (rústic o urbanitzable), s'ha de dir que la classificació dels terrenys constitueix una potestat de planejament que correspon a les corporacions locals.

El PTI és un instrument d'ordenació territorial, no un instrument urbanístic, i com a tal no es troba autoritzat per classificar determinats terrenys com a sòl urbà en contra de les previsions actuals del planejament municipal, al qual correspon dur a terme la classificació —amb acurat coneixement sobre el territori— dels terrenys que comptin amb els requisits per merèixer la consideració d'urbans, tot aplicant els criteris assenyalats per la normativa d'aplicació, inclòs el PTI.

En algun cas es demana subsidiàriament la classificació com a sòl urbanitzable. El mateix que s'ha dit respecte del sòl urbà és predicable de l'urbanitzable, llevat de les particularitats assenyalades en l'apartat II del fonament de dret segon d'aquest informe.

En algun altre cas es demana que es consideri l'àmbit com a nucli rural o que s'inclouï en àrea de Transició. El PTI estableix a la norma 24 els requisits per tal que els ajuntaments pugin delimitar els nuclis rurals, per la qual cosa el PTI no delimita nuclis rurals.

Altres demanen la modificació dels límits d'àrees de Transició (AT). Els límits de les AT vénen definits a l'article 20.2 de les DOT, que el PTI defineix. Aquest apartat disposa:

'2. Les àrees de transició (AT), que comprendran una franja a definir pels plans territorials parcials entre un mínim de 100 metres i un màxim de 500 metres a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització, en aplicació d'aquesta llei.'

VI.- PEL QUE FA A LES AL·LEGACIONS RELATIVES AL SÒL URBANITZABLE

VI.1 MARC LEGAL.- En relació amb l'objectiu d'evitar conseqüències patrimonials per a l'administració, s'ha de tenir en compte que la responsabilitat patrimonial de l'Administració per alteració del planejament, aplicable en aquest cas a l'ordenació del territori està recollida en el títol V de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, de règim del sòl i valoracions amb caràcter de legislació bàsica. En els supòsits que ens ocupen, la planificació territorial pretén, mitjançant l'establiment d'una sèrie de normes i criteris sobre la classificació del sòl, fer possible el model territorial futur. La mateixa Llei 6/1998 en la Disposició Addicional Quarta establia que, en els territoris insulars, 'la delimitació del contingut del dret de propietat del sòl es condiciona per la peculiaritat del fet insular, la seva limitada capacitat de desenvolupament territorial i la necessitat de compatibilitzar una suficient oferta del sòl urbanitzable amb la protecció i preservació dels elements essencials del territori'.

En aquest sentit la Llei 6/1999 de les Directrius d'Ordenació Territorial imposa el límit que el nou sòl urbanitzable per a ús residencial, turístic o mixt que es creï no superi el 10% de la superfície de sòl urbà i urbanitzable existent. Aquest límit, abans esmentat, que s'expressa en percentatge de superfície de sòl destinat a ús residencial o turístic, suposa 'de forma directa, l'aparició de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització excedent, pel que es fa necessari un procés de reclasseficació d'ell' (Exposició de Motius III, paràgraf sisè i art. 32 i

ss.).

No obstant això, el canvi de classificació tan sols es duu a terme directament per la Llei de Directrius en determinats supòsits (Disposició Addicional Dotzena).

En l'altre cas, es remet al planejament general, els instruments dels quals 'analitzaran per a cada nucli, les dades referents al sostre de població ordenat, a la capacitat de l'habitatge construïda i al percentatge d'habitatges desocupats en aquests nuclis', havent de prendre en consideració 'els casos en què no hi hagi patrimonialització dels drets urbanístics i aquells potencialment més conflictius en relació amb el model territorial d'aquesta llei' (art. 36.1).

Per tant, els articles 41 a 44 de la LRSV 98 s'han de posar en relació amb els règims transitoris establerts en les modificacions de l'ordenament urbanístic estatal des de la Llei del sòl de 1956 així com l'exercici de la potestat legislativa en matèria urbanística per la Comunitat Autònoma de les Illes Balears. En aquesta regulació han de buscar-se els límits a la responsabilitat patrimonial de l'Administració de forma que l'alteració de l'ordenació urbanística es produeixi legítimament, en exercici del ius variandi i sense que es produeixi cap lesió de situacions subjectives i individualitzades susceptibles de generar dret a indemnització.

Per tant, cal esmentar que la referència legal última és el ius variandi de l'Administració, exercit a través de la innovació del planejament. (en aquest cas de l'ordenació del territori). Aquest ius variandi té límits certs, establerts en el nostre ordenament des de sempre per la legislació urbanística des de la perspectiva del joc de la responsabilitat patrimonial per alteració del planejament i avui pel Títol V (articles 41 a 44) de la Llei estatal 6/1998, de 13 d'abril, de règim del sòl i valoracions.

VI.2.- TRACTAMENT PARTICULARITZAT DE LES AL·LEGACIONS REFERIDES AL SÒL URBANITZABLE.-

a) RESPECTE DE L'APLICACIÓ DE LA DISPOSICIÓ ADDICIONAL 12 DE LES DOT.- Existeixen al·legacions que manifesten que el PTI els ha desclassificat sectors de sòl urbanitzable i demanen el manteniment d'aquesta classificació. En aquest sentit s'ha de dir que per efecte de la disposició addicional dotzena de les DOT resultaren ope legis desclassificats tota una sèrie de sòls urbanitzables que a la data d'entrada en vigor de les DOT es trobassin en unes determinades situacions. Aquests sòls varen resultar directament reclassificats com sòl rústic per acte legislatiu i el PTI, com no podia ser d'altra manera, es limita a recollir i complir aquesta previsió legal (en aquest sentit ST del TSJIB d'11 de gener de 2005). Per la qual cosa, el PTI, a la documentació gràfica s'ajusta a aquest fet, excloent-hi aquells sectors ja desclassificats per les DOT.

b) RESPECTE DELS DRETS INDEMNITZATORIS.- Hi ha tota una sèrie d'al·legacions relatives als possibles drets indemnizatoris per reduccions d'aprofitament previstes a l'annex I del PTI. S'ha de dir que d'acord amb l'art. 41.1 de la LRSV'98:

‘Artículo 41. Indemnización por alteración de planeamiento

1. La modificación o revisión del planeamiento sólo podrá dar lugar a indemnización por reducción de aprovechamiento si se produce antes de transcurrir los plazos previstos para su ejecución en el ámbito en el que a dichos efectos se encuentre incluido el terreno, o transcurridos aquéllos, si la ejecución no se hubiere llevado a efecto por causas imputables a la Administración.’

D'altra banda, d'acord amb l'art. 2.2 de la vigent LRSV'98 l'ordenació dels usos dels terrenys i construccions establerta en el planejament no conferirà dret als propietaris a exigir indemnització, excepte en els casos expressament establerts en les lleis.

Així, expressament preveu el mateix text legal els supòsits indemnizatoris en els art. 41 (indemnització per alteració del planejament), 42 (després d'obtinguda la llicència i abans d'iniciar-se l'obra) i 43 (indemnització per les despeses esdevingudes inútils en compliment dels deures urbanístics).

La jurisprudència és unànime a considerar que si no s'han complert en termini els deures derivats del planejament no es generen drets indemnizatoris pels canvis de classificació o les reduccions d'aprofitament derivats de modificacions o revisions del planejament.

Basta citar, a títol d'exemple, la Sentència del Tribunal Superior de Justícia de Balears núm. 1194, de 17 de desembre de 2001, que recull la doctrina del Tribunal Suprem respecte d'aquest aspecte:

‘.../...

SEGUNDO Planteada así la presente cuestión litigiosa, el primer tema a resolver viene referido a la reclasificación de los terrenos de la actora, operada por el Plan General revisado, que altera la condición de urbanos de los mismos para clasificarlos como no urbanos.

En principio convendrá sentar que la normativa aplicable al supuesto litigioso, tras la sentencia 61/1997, de 20 de marzo (RTC 1997, 61), del Tribunal Constitucional, es la regulada en la Ley del Suelo de 1976 (RCL 1976, 1192 y ApNDL 13889) y el Reglamento de Planeamiento de 23 de junio de 1978 (RCL 1978, 1965 y ApNDL 13921).

Estableciendo el art. 45 L.S. el principio de vigencia indefinida de los Planes, ello no implica que sea un documento estático, sino al contrario, es un instrumento susceptible de modificación o revisión, alteraciones éstas que se subsumen dentro de lo que se ha venido denominando ‘ius variandi’, como algo inherente a la potestad de planificación urbanística. Su fundamento se encuentra en la necesidad de adoptar las previsiones urbanísticas y dar las respuestas que demandan los nuevos requerimientos del espacio físico urbano. Así lo ha declarado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Supremo, por todas la sentencia de 8 de mayo de 1992 (RJ 1992, 4145). Merece destacarse la de 9 de diciembre de 1989, que define el ‘ius variandi’, como ‘una potestad no fundamentada en criterios subjetivos ejercitable en cualquier momento, sino como remedio establecido por la Ley para que la Administración, objetivando alteraciones reales, realice las modificaciones que impongan las nuevas necesidades urbanísticas creadas por la dinámica social en el transcurso del tiempo’. Como afirma la sentencia de 3 de enero de 1996 (RJ 1996, 1788), la naturaleza normativa del planeamiento y la necesidad de adaptarlo a las exigencias cambiantes del interés público justifican plenamente el ‘ius variandi’, lo que implica un amplio margen de discrecionalidad acotada por la interdicción de la arbitrariedad (art. 9.3 C.E. [RCL 1978, 2836 y ApNDL 2875]).

La potestad planificadora de la Administración afecta indudablemente, en ocasiones, al derecho de los propietarios del suelo afectado. Debe decirse que la facultad de alterar la planificación tiene perfecta cobertura constitucional y ésta anclada en el artículo 33 (que habla de la función social de la propiedad) y en el artículo 45 C.E. (referido al medio ambiente, calidad de vida y la utilización racional de los recursos). Y esta previsión se concreta en el artículo 76 L.S. cuando indica ‘el derecho de propiedad se ejercerá con el cumplimiento de los deberes y cargas impuestas por la Ley’. De esta manera la concepción dinámica de la estructura jurídica urbana impide hablar de derechos adquiridos en el sentido clásico del término, a tenor de reiterada jurisprudencia (sentencias TS 15 de mayo de 1987, 7 de noviembre de 1988 [RJ 1988, 8783], 17 de junio de 1989 [RJ 1989, 4732], 5 de enero de 1990 [RJ 1990, 330], 4 de enero de 1991 [RJ 1991, 558], 16 de abril de 1991 [RJ 1991, 3303], 15 de abril de 1992 [RJ 1992, 4051]) al decir que ‘frente al plan no existen derechos adquiridos’ o que ‘frente a la actuación del ius variandi los derechos de los propietarios no son un obstáculo impeditivo’, ‘ya que el plan puede afectar a terrenos ya ordenados, bien para conservar su situación urbanística, bien para modificarla, por lo que prescindiendo del grado de desarrollo de la planificación, su sola existencia no impide la posterior modificación’. Ello con independencia de los supuestos indemnizatorios contemplados en el artículo 87 L.S. y dejando patente el carácter reglado de la actuación administrativa respecto al suelo urbano que reúna los requisitos del artículo 78 de la citada Ley.

TERCERO Al hilo de lo anteriormente indicado; que debe enmarcar la revisión de la actuación administrativa impugnada. Y respecto de la cual, es cierto reconocer, la parte actora, no ha formulado oposición a ese ius variandi y reclasificación hecha, conviene hacer la siguiente consideración: de un lado, que la modificación efectuada pretende mantener una protección paisajística del conjunto monumental de la Cartuja, entendiendo razonable que se evite la edificación del entorno; y de otro, que los terrenos de la actora, si bien tuvieron la clasificación de urbanos en el anterior planeamiento, esta condición no lo fue por méritos propios sino por estar incluidos en un área consolidada, y que desde su inclusión -1984- no se han realizado en los obras urbanísticas ni de edificación que consoliden tal situación, no gozando -y la parte no ha realizado prueba alguna en contrario- de los servicios urbanísticos correspondientes para que dichos terrenos fueran aptos para la edificación contenidos en el art. 78 de la L.S. y art. 21 del Reglamento de Planeamiento Urbanístico. La jurisprudencia del Tribunal Supremo, por todas la sentencia de 29 de enero de 1992 (RJ 1992, 1241), establece que sin la existencia de los requisitos contemplados en el citado art. 78 no cabe clasificación de suelo urbano, toda vez que la clasificación viene predeterminada legalmente.

Sentado lo anterior, y a los efectos de esta resolución, conviene reproducir la doctrina de la sentencia del Tribunal Supremo de 12 de mayo de 1987 (RJ 1987, 5255), «en cambio en el suelo urbano y urbanizable se incorporan al derecho de propiedad contenidos urbanísticos artificiales que no están en la naturaleza y que son producto de la ordenación urbanística. No sería justa esta adición de contenido si se produjera pura y simplemente y por ello, como contrapartida, en tales supuestos se imponen importantes deberes -arts. 83.3 y 84.3 L.S.-, cuyo cumplimiento exige un cierto lapso temporal dada la complejidad de su ejecución. Pues bien, sólo cuando tales deberes han sido cumplidos puede decirse que el propietario ha ‘ganado’ los contenidos artificiales que se añaden a su derecho inicial... Es evidente la conexión causal existente entre deberes, por un lado, y aprovechamientos urbanísticos, por otro. Sólo el cumplimiento de aquéllos confiere derecho a éstos. Por ello, sólo cuando el Plan ha llegado a la ‘fase final de realización’ (SS. de 29.09.1980 [RJ 1980, 3463], 14.06.1983, 10.04.85 [RJ 1985, 2196]) se adquiere el derecho a los aprovechamientos urbanísticos previstos en la ordenación y sólo, por tanto, entonces la modificación del planeamiento implicaría lesión de un derecho ya adquirido, procediendo así la indemnización prevista en el artículo 87.2».

Por su parte la sentencia del Tribunal Supremo, de 5 de enero de 1990 (RJ 1990, 330), señala que la ausencia de programación temporal de la edificación en el planeamiento modificado no significa que el titular del terreno ya urbanizado no esté obligado al cumplimiento del deber de edificar en un tiempo determinado, por cuanto el artículo 83.3 -en cuanto al suelo urbano- impone a los propietarios, además de la obligación de costear la urbanización y de ceder gratuitamente determinadas cesiones, 'LA CARGA DE LA EDIFICACION' en el plazo establecido en el artículo 154 de la L.S.

En consecuencia pues, en el presente caso, teniendo en cuenta que la recurrente en ningún momento llegó a patrimonializar los aprovechamientos susceptibles de apropiación derivados del anterior Planeamiento, y más concretamente el derecho a la edificación, por esa falta de cumplimiento de los servicios urbanísticos susceptibles de convertir los terrenos de su propiedad en solares aptos para la edificación, dejando transcurrir más de diez años sin ejercitar dichas facultades edificatorias, debe llegarse a la conclusión, de que de conformidad con el artículo 87 de la L.S., no cabe reconocer a dicha parte derecho de indemnización alguno, con independencia de señalar que no se está en presencia de una vinculación singular, tal y como se pretende, por las razones anteriormente apuntadas. Procede por tanto la desestimación del recurso.../...'.
 c) PEL QUE FA A LA MANCA DE MOTIVACIÓ DEL PLA A RECURRER DETERMINATS SECTORS DE SÒL URBANITZABLE.

Cal recordar que el Pla Territorial Insular elaborat pel Consell Insular és l'instrument encarregat d'ordenar el territori de la totalitat d'aquestes dues illes, dels illots adjacents i de les seves aigües interiors, tot conformement amb els criteris particulars establerts als articles 48 a 52 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directius d'ordenació territorial i de mesures tributàries (DOT). El nom de Pla Territorial Insular (PTI) front a l'anterior, Pla Territorial Parcial, li ve donat per la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, la qual a l'article 9 regula el contingut dels Plans Territorials Insulars.

Conformement amb el que estableix la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial, en connexió amb la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori, correspon als consells insulars l'elaboració i l'aprovació d'aquests instruments d'ordenació.

Aquesta possibilitat d'elaboració de plans és el conegut ius variandi a favor de l'Administració, que li permet alterar el contingut dels instruments de planejament. La discrecionalitat administrativa en aquest punt és de les més àmplies que poden trobar-se ja que no queda vinculada ni pel sentit de l'ordenació urbanística anterior, ni per les expectatives o drets urbanístics particulars, ni pels possibles convenis urbanístics subscrits.

En suma, els interessos públics en l'ordenació són de tal entitat, que no poden quedar compromesos pels interessos privats, havent de distingir-se clarament la potestat discrecional per a l'alteració del pla, de les conseqüències indemnitzatòries.

L'extensa discrecionalitat administrativa en la formulació i alteració del planejament no sempre pot merèixer la qualificació de discrecionalitat «tècnica» entesa com a judici d'oportunitat entre solucions tecnicourbanístiques, sinó que en moltes ocasions implica presa de decisions sobre el model territorial a desenvolupar, la qual cosa té un component de judici d'oportunitat de configuració social a decidir per qui gaudeixen de legitimitat democràtica per a això, en virtut de la seva condició de representants de la voluntat popular. En suma, no només poden contemplar-se la presa de decisions sobre el planejament des d'uns criteris tecnicourbanístics, sinó també des de criteris sociològics, econòmics, culturals, mediambientals, etc.).

A major discrecionalitat, menor àmbit susceptible de control, pel que aquest control es restringeix a supòsits limitats. La STS de 28-2-1995 els cita en referir-se a «la potestat discrecional o 'ius variandi' de l'Administració urbanística en planificar, encara que sempre subjecta als principis continguts en l'art. 103 CE; de tal sort que l'èxit al·legatori argumental enfront de l'exercici d'aquella potestat ha de basar-se en una clara activitat probatòria que deixi ben acreditat que l'Administració ha incorregut en error, o al marge d'aquella discrecionalitat, o amb allunyament dels interessos generals que han de servir o sense tenir en compte la funció social de la propietat, o l'estabilitat i la seguretat jurídiques o amb desviació de poder o amb falta de motivació en la presa de les seves decisions; directius totes aquestes condensades en l'art. 3 en relació amb el 12 TRLS'76, STS de 30 novembre 1992, 16 i 23 febrer de 1993, 22 de febrer, 6 d'abril i 19 de juliol de 1994». En conseqüència, el control es limita a examinar si concorre algun dels esmentats supòsits d'error, allunyament dels interessos generals, falta de motivació, desviació de poder o desconsideració de la seguretat jurídica.

Des del moment que s'admet l'àmplia potestat derivada del ius variandi, el control es limita a examinar si concorre algun dels esmentats supòsits d'error, allunyament dels interessos generals, falta de motivació, desviació de poder o desconsideració de la seguretat jurídica (STS de 6 de febrer de 1996 i 25 de

maig de 1996), sense que el control judicial pugui entrar en la valoració del major o menor encert de la filosofia del planificador. (STSJ Illes Balears, de 8 de març de 2002).

En aquest sentit, -és a dir, per verificar la inexistència de manca de motivació ni allunyament dels interessos generals, la jurisprudència del Tribunal Suprem ha ressaltat de manera reiterativa -Sentències de 2 de gener de 1992, 13 de febrer de 1992 i 15 de desembre de 1992 entre moltes altres- la importància de la Memòria com a document integrant del Pla, ja que aquesta és abans de res la motivació dels Plans, és a dir, l'exteriorització de les raons que justifiquen el model territorial triat o les alteracions introduïdes i, per consegüent, les determinacions d'ell.

Pel que fa al contingut de la memòria, STS de 25 de juliol de 2002, (si bé respecte de planejament urbanístic, és aplicable a la matèria d'ordenació territorial):

'Del artículo 38 del Reglamento de Planeamiento no se deduce que la Memoria haya de referirse y justificar todas y cada una de las determinaciones del Plan, por nimias o detalladas que sean (en el presente caso se pretende que justifique, entre otras cosas, el destino de tres concretos solares), sino que se refiere a «las conclusiones que condicionen la ordenación del territorio», a las «distintas alternativas posibles», al «modelo elegido, las determinaciones de carácter general y las correspondientes a los distintos tipos y categorías de suelo», es decir, a extremos generales o principios en los que descansa la ordenación propuesta, pero no a todos y cada uno de los detalles de la regulación como pueda ser, en el presente caso, la justificación del destino de tres concretos solares, o de la asignación de una Ordenanza concreta a dos específicas manzanas de una zona, o de la exclusión como suelo urbano de una parte de la zona de servidumbre de tránsito marítimo terrestre. Así lo ha declarado la jurisprudencia de esta Sala (entre otras, sentencias de 23 Abr. 1997 y de 23 Sep. 1998)'.
 En aquest sentit, el contingut de la memòria del PTI, en ordre a la motivació de les seves determinacions i, pels sectors de sòl urbanitzable que ara ens interessa, recull:

'19 Criterios generales

.../...

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

.../...

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

a. Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni

b. Sectores 1.23, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.

.../...

22 Ordenación de las áreas de desarrollo urbano

.../...

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

.../...

2.2 Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano:

a. Los terrenos que -con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establece- el PTI determina mantienen su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas.

b. Los terrenos incluidos en el ámbito del Parque Natural de Ses Salines de Eivissa y Formentera que el Plan Rector de Usos y Gestión, con arreglo a los

criteris y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece, delimite como suelo urbano en aplicación de lo señalado en la Disposición transitoria 1 de la Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de Protección Ambiental de Ses Salines de Eivissa y Formentera y en el artículo 55 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales.

c. Los terrenos que los instrumentos de planeamiento general, ajustándose a los límites de crecimiento que el PTI establece, determinen que mantienen su clasificación como suelo urbanizable o resultan clasificados como tales.

.../...

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

.../...

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

Efectivament, per efecte de l'article 1.2 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB núm. 168, de 04-12-2003) es modificaren les Directrius d'ordenació territorial -Llei 6/1999, de 3 d'abril, de Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (DOT), entre d'altres apartats, el punt 2 de la disposició transitòria sisena de les DOT.

Aquesta disposició transitòria sisena, punt 2 de les DOT establí:

2. Així mateix, mantindran la seva classificació de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització, amb independència de les condicions fixades a la disposició adicional dotzena d'aquesta llei, els polígons o sectors següents:

Amb aquesta modificació legal ex Llei 8/2003, ara queda redactat de la següent forma:

.../...

c) Els terrenys confrontants amb la ribera de la mar que els plans territorials insulars determinin -i amb les condicions de desenvolupament que s'hi defineixin- d'entre aquells en què concorri la totalitat de les següents circumstàncies:

- 1) Constituir enclavaments de discontinuïtat dins àrees costaneres amb desenvolupament urbà consolidat.
- 2) Limitar amb una àrea de desenvolupament urbà en més d'un 50% del seu perímetre.
- 3) No interseccar-se la ribera de la mar en cap dels seus límits amb sòl rústic.
- 4) Resultar necessari el seu desenvolupament urbanístic per permetre la continuïtat dels sistemes estructurants del teixit urbà i dotar-lo de coherència.
- 5) Tenir una superfície inferior a 20 hectàrees.

Per altra banda, la Llei 10/2003, de 22 de desembre de mesures tributàries i administratives (BOIB núm. 179 ext., de 29-12-2003) disposa:

Disposició adicional vint-i-quatre

Mantindran la seua classificació com a urbanitzables o aptes per a la urbanització als efectes previstos en la lletra b) del segon punt de la disposició transitòria sisena de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i mesures tributàries, aquells terrenys que indiqui el Pla Territorial Insular d'entre els quals, a l'entrada en vigor de la Llei 6/1999 i disposant de planeament parcial aprovat i mancats d'instrument d'execució d'aquest, s'hi haguessin realitzat obres i serveis d'urbanització el cost dels quals superés el 50% del cost total de la urbanització, i que necessitin ser completades o sigui necessària l'execució de les no realitzades o instal·lades, als efectes de:

b1) Garantir l'execució i la implantació de la totalitat de les obres, les infraestructures i els serveis exigibles pel planeament parcial.

b2) Alterar les característiques de l'ordenació inicialment previstes. Mentre que no s'hagi aprovat el corresponent pla territorial insular, podran aprovar-se instruments de planeament urbanístic general que incorporin com a urbanitzables o aptes per a la urbanització terrenys dels compresos en el paràgraf anterior, sempre que comptin amb informe favorable de la Comissió de Coordinació de Política Territorial en relació amb el compliment dels requisits establerts en aquest punt.

Doncs bé, el PTI -fruit d'aquesta previsió legal- recull sense distincions aquells àmbits en els quals es donen les circumstàncies establertes en les dues lleis abans esmentades, la qual cosa és objectivable i verificable, tal com es recull a la memòria del PTI i al text de les normes d'ordenació. El PTI inclou tots els terrenys que, en aplicació d'aquestes previsions legals, compleixen uns

determinats requisits.

Així, la Norma 27 (Definició) estableix:

1 Constituirán las áreas de desarrollo urbano:

.../...

2 Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano:

a. Los terrenos que -con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establece- el PTI determina mantienen su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la DA 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, 2.2, 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.

b. 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.

Tot establir-se al PTI que els planejaments municipals en adaptar-se, hauran de respectar els criteris d'ordenació que s'estableixen al Pla Territorial. Recordem que l'article 15 LOT estableix que els instruments d'ordenació territorial són vinculants per als instruments de planejament urbanístic municipal en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal. Per la qual cosa els instruments de planejament urbanístic municipal s'han d'adaptar en els terminis que fixi a aquest efecte l'instrument d'ordenació. Si l'adaptació no es produeix dins aquests terminis, el consell insular corresponent podrà subrogar-se en l'exercici de les competències municipals per fer-ne la redacció i la tramitació. Així mateix, s'estableix que els plans territorials insulars podran preveure el règim provisional d'ordenació que s'aplicarà en els municipis afectats mentre no es produeixi l'adaptació dels respectius plans urbanístics.

Així, la norma 27.2 del Pla Territorial disposa:

'2 Constituirán asimismo las áreas de desarrollo urbano:

a. Los terrenos que -con el ámbito y condiciones de ordenación que al respecto establece- el PTI determina mantienen su clasificación como urbanizables al amparo de lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas, y que se concretan en:

1 Sector 14 del suelo urbanizable programado previsto por el PGOU de Sant Antoni

2 Sectores 1.23 (parcialmente), 2.2 (parcialmente), 4.17, 4.18, 5.5 y 5.7 del suelo apto para urbanizar previsto por las NNSS de Sant Josep.

b. Los terrenos incluidos en el ámbito del Parque Natural de ses Salines de Eivissa y Formentera que el Plan Rector de Usos y Gestión, aplicando los criterios y condiciones que el acuerdo de la Comisión Balear de Medio Ambiente de fecha 11.03.2005 establece, delimite como suelo urbano en aplicación de lo señalado en la Disposición transitoria 1 de la Ley 17/2001, de 19 de diciembre, de Protección Ambiental de Ses Salines de Eivissa y Formentera y en el artículo 55 del Plan de Ordenación de los Recursos Naturales, quedando hasta entonces suspendida la clasificación de los suelos urbanos definidos por los instrumentos de planeamiento general vigente cuyo ámbito se recoge en la documentación gráfica del PTI.

c. Los terrenos que los instrumentos de planeamiento general, ajustándose a los límites de crecimiento que el PTI establece, determinen que mantienen su clasificación como suelo urbanizable o resultan clasificados como tales.'

Així les coses, la motivació que es conté a les normes d'ordenació i així com la determinació dels seus fins i objectius, està perfectament explicada en el sentit i per les causes exposades en la memòria justificativa del PTI (de les pàgines 1 a 48), sense que es desprengui en absolut cap dada o indici rellevant d'un ús arbitrari, erroni o desproporcionat de les facultats discrecionals inherents a l'exercici del Ius Variandi en les previsions de l'ordenació del territori.

En definitiva, la previsió que efectua el PTI d'aquests sectors deriva de disposició legal respecte de terrenys que compleixen determinats requisits objectius, obeeixen a una justificació racional i objectiva prevista expressament a una disposició legal, i aquestes són plenament incardinables dins el model territorial que el PTI preveu.

El contingut general del Pla Territorial és molt més ampli i general que aquesta part que, repetim, resulta directament d'una previsió de norma amb rang de llei. Per la qual cosa, el PTI no classifica, sinó que mantenint-se la classificació per efecte de les DOT el PTI concreta les determinacions de contingut territorial que considera idònies per al model que estableix.

Per tot l'anterior, entenem que en aprovar un instrument d'ordenació territorial com és el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera –d'àmbit general i insular- ens trobam dins del camp de les potestats planificadores de les administracions públiques, en aquest cas, d'ordenació territorial, conforme al ius variandi i entenem que les previsions del PTI respecte d'aquests sectors obeeix a una previsió legal –art. 1.2 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears i DA 24 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre de mesures tributàries i administratives-, ja que segons la memòria es plasma aquesta previsió. No és arbitrària ni discriminatòria, ni suposa tracte de favor respecte de determinats sectors, no havent-se produït desviació de poder en aprovar-se inicialment el Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera.

d) DESIGUALTAT DE TRACTE.- Pel que fa a la desigualtat de tracte invocada per alguns al·legants, segons els quals, el PTI manté la classificació d'alguns urbanitzables que es troben en la mateixa situació que d'altres, els quals desclassifica; s'ha de dir que la Memòria del text definitiu del PTI motiva de forma detallada els criteris emprats en cada cas, tot justificant-se el diferent tractament en base a criteris objectius, raonables i guiats per l'interès general:

‘ 32 Los Anejos del PTI

1 Los anejos del PTI son:

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

Anejo II. Instrucciones técnicas

Anejo III. Programas de intervención

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

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

a. Los terrenos afectados por la Norma Territorial Cautelar definitivamente aprobada por el Consell de Govern de les Illes Balears en fecha 07.04.2000 y por las Normas Territoriales Cautelares definitivamente aprobadas por el Consell Insular d'Eivissa i Formentera en fechas 27.10.2000 y 20.01.2003, tal y como resultaron identificados por el Estudio Complementario para la redacción del PTI redactado con posterioridad a la tramitación del Avance

b. Los terrenos cuya clasificación como suelo urbanizable el PTI mantiene por aplicación de lo señalado en el artículo 1 de la Ley 8/2003, de 25 de noviembre, de medidas urgentes en materia de ordenación territorial y urbanismo en las Illes Balears, y en la Disposición adicional 24 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas

c. Los terrenos incluidos en el ámbito del sector 23. Industrial de Sant Antoni al haberse considerado, como consecuencia de las alegaciones presentadas que, por su ubicación, resulta precisa la determinación de condiciones específicas para su desarrollo.

.../...

2.3 A la vista de lo señalado en los apartados anteriores, se ha procedido a revisar y actualizar desde un punto de vista global y de forma ajustada a los criterios del PTI y a las determinaciones de la legislación urbanística aplicable, las propuestas antes extractadas, determinándose, para cada ámbito afectado las determinaciones que en el Anejo 1 se especifican.

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

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

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

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

SUNP), etc.

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

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

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

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

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

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

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

a. El mantenimiento de los parámetros generales con incorporación de medidas adicionales que, en ciertos casos, suponen reducción del número de viviendas factibles, en los supuestos de ordenaciones basadas en tipología de vivienda unifamiliar en parcelas de un mínimo de 1.000 m2.

b. Reducciones en un porcentaje mínimo del 20% del número de viviendas factible en el resto de casos.

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

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

.../...

Per la seua banda, l'apartat 6.1 de la Memoria assenyalava:

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

a. Bien por la magnitud de la superficie de los terrenos afectados, bien por su colindancia con zonas costeras de rústico protegido, de su desclasificación pueda derivarse la consecución de tramos significativos de costa virgen.

b. El grado de ejecución del planeamiento o de cumplimiento de los deberes urbanísticos no suponga un coste indemnizatorio por alteración del planeamiento cuya generalización podría resultar inasumible.

c. Exista voluntad municipal de, en aplicación de lo anterior, no permitir el desarrollo de tales ámbitos de urbanizable.

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

a. Su magnitud superficial y circunstancias de emplazamiento: Sòl den Serrà (17 has aproximadamente colindantes con el Área Natural de Especial Interés IB.2); Calas del Sur (47.50 has aproximadamente colindantes con SRP) y la parte desclasificada de Allà Dins (24 has aproximadamente colindantes con

els Amunts) se ajustarien a lo señalado en el apartado 6.1.a.

b. En los 3 sectores hay muy escaso o nulo desarrollo de la ejecución y se ha producido incumplimiento de plazos para la misma

c. Durante el trámite de participación se ha manifestado la voluntad municipal de no permitir su desarrollo urbanístico

Amb caràcter general, els criteris seguits han estat, doncs, d'una banda, el de mantenir les desclassificacions de sòls urbanitzables i ajustar els límits de creixement en els estrictes termes que de les disposicions de les DOT es deriven, i d'altra, evitar incórrer en supòsits de responsabilitat patrimonial per alteració de les determinacions del planejament en trobar-se aquest en termini d'execució.

L'aplicació d'aquests criteris objectius ha suposat que, mitjançant acord amb els promotors, s'han establert condicions d'ordenació més restrictives respecte d'àmbits per als quals, en principi, i en absència d'acord, suposarien reducció d'aprofitament indemnitzable

I, finalment, en relació a aquells sectors per als quals el PTI proposa la seua desclassificació, tot remetent al planejament municipal –amb la comprovació prèvia que hi concorren les circumstàncies que en l'apartat 6.1.b de la Memòria s'especifiquen- la confirmació de la desclassificació com a sòl rústic, s'ha tractat d'evitar la urbanització de més trams de costa verge, tenint en compte els criteris addicionals de la seua magnitud, adjacència amb zones costaneres de rústic protegit, el grau d'execució del planejament o del compliment dels deures urbanístics, que no suposa un cost indemnitzatori per alteració del planejament i, finalment, l'existència de voluntat municipal de, en aplicació de l'anterior, no permetre el desenvolupament d'aquests àmbits d'urbanitzable.

VII.- PEL QUE FA A LA RESERVA PER HABITATGES SOTMESOS A RÈGIM DE PROTECCIÓ PER A NOUS SÒLS URBANITZABLES.

Existeixen al·legacions que qüestionen la competència del PTI per imposar reserves mínimes, per l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública, del 15 % de la superfície neta del nou sòl residencial.

Així, la norma 39 del PTI inicialment aprovat conté:

‘Norma 39. Reserves mínimes per a habitatge subjecte a règim de protecció

1 En els sòls urbanitzables que s'agreguin a les àrees de desenvolupament urbà de caràcter residencial i tipologia intensiva, i en les de tipologia extensiva que el planejament general determini, s'haurà de reservar per a l'ús d'habitatge de protecció oficial o subjecte a qualsevol altre règim de protecció pública el 15 % de la superfície neta de sòl residencial.

2 La qualificació del sòl per a aquest ús haurà de fer-se de forma que es garanteixi la màxima cohesió i integració socials i s'hauran de preferir, sempre que sigui materialment possible, les actuacions mixtes d'habitatge lliure i habitatge protegit.’

Efectivament, mancant legislació urbanística a les Illes Balears que habiliti actualment per tal previsió, per la qual cosa, el PTI no pot imposar tal reserva amb caràcter obligatori.

En aquest sentit, la STS (Sala Contenciosa Administrativa, Secció 6a), de 10 de novembre de 2004:

‘Tal acuerdo municipal, según hemos indicado, fue anulado por el Tribunal Supremo por considerar que no hay posibilidad normativa de que un Plan General o Programa de Actuación Urbanística contengan determinaciones o calificaciones que supongan una afectación de suelo urbanizable privado a la construcción de viviendas de protección oficial, ya que tal pretensión carece de apoyo legal, puesto que si bien el artículo 33.2 de la Constitución establece que la función social de la propiedad delimitará su contenido de acuerdo con las Leyes, lo cierto es que el artículo 76 del Texto Refundido de la Ley del Régimen del Suelo de Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto de 9 de abril de 1976, contiene una habilitación legal en favor de los planes que sólo se refiere a los contenidos urbanísticos del derecho de propiedad y no se extiende a otras limitaciones distintas, como son las del régimen especial de viviendas de protección pública, que afectan a la construcción, financiación, enajenación y uso arrendaticio del inmueble construido al amparo de dicho régimen, que tiende a favorecer la promoción de aquel tipo de viviendas, y que en nuestro Ordenamiento discurre por el cauce de las actividades de fomento y no por el de la técnica urbanística.’

I la ST del TSJ de Castella Lleó (Sala Contenciosa Administrativa, secció 1a) núm. 277/2004 de 22 de juliol de 2004:

‘QUINTO Enjuiciando el primer motivo de impugnación al amparo del

mismo la parte actora esgrime que la reserva del 30 % del aprovechamiento urbanístico a viviendas en régimen de protección es ilegal por no estar prevista dicha reserva ni en la regulación estatal ni en la autonómica, siendo contraria también dicha reserva a lo ya establecido por esta Sala en la sentencia de 11 de enero de 2002 en el recurso 531/1999 (RJCA 2002, 16) ; a ello se opone el Ayuntamiento aduciendo que por la Ley Autonómica 10/2002 de 10 de julio (RCL 2002, 1892 y LCyL 2002, 380) se ha operado un cambio normativo en el art. 38.2.b) de la Ley 5/1999 (RCL 1999, 1520 y LCyL 1999, 106) de Urbanismo de Castilla y León que ampara esa reserva del 30 % para viviendas con algún régimen de protección.

Hemos recordado en un anterior fundamento de derecho que las sentencias de esta Sala de fecha 27.1 y 19.2.2004 ya se resolvía dicha cuestión; pero más concretamente la segunda citada en la que se enjuiciaba el mismo Acuerdo recurrido en el presente recurso, declaraba nulo de pleno derecho dicho acuerdo en relación con las determinaciones contenidas en el mismo relativas a la reserva del 30 % para vivienda de promoción pública. En términos similares se pronunciaba la primera sentencia respecto del acuerdo en ese caso recurrido de fecha 27.12.2001. Y referidos pronunciamientos se verifican con apoyo en los siguientes argumentos jurídicos que literalmente transcribimos de la sentencia de fecha 19.2.04:

«Entrando en las cuestiones de fondo, se invoca en primer término por la actora la ilegalidad de la reserva del treinta por ciento del aprovechamiento urbanístico destinado a uso residencial para la construcción de Viviendas de Protección Oficial ya que es contraria al Ordenamiento Jurídico y carece de cobertura legal, vulnerando además el principio urbanístico de justo reparto de beneficios y cargas derivadas del planeamiento. Esta Sala en Sentencias de fechas 11 de enero y 24 de enero de 2002 dictadas en los recursos 531 y 530 del año 1999, Ponentes Doña Begoña González García y Don Juan Ignacio Moreno-Luque Casariego, y posteriormente en la 3 de marzo de 2003, Ponente Don José Luis López-Muñiz Goñi, dictada en el recurso 306/2001 -que recoge las anteriores- ya estableció, en casos similares al actual, la siguiente doctrina o criterios respecto a esta cuestión.

Así, se pone de manifiesto en dichas sentencias que respecto a la cuestión relativa a que considera ilegal la reserva de suelo en los sectores de suelo urbanizable para la construcción de viviendas de Protección Oficial, ya que es contraria al Ordenamiento Jurídico porque ni en la regulación estatal ni en la autonómica se prevé tal reserva, y en este punto como señala el informe Pericial antes referenciado el PGOU no establece o señala áreas específicas dentro de una zona o ámbito desarrollable urbanísticamente en las que sea obligatoria la construcción de viviendas de Protección Pública sino que fija un porcentaje de ellas sobre la totalidad a construir en el ámbito de que se trate.’

Per la qual cosa es proposa donar nova redacció a l'esmentada norma en el sentit següent:

‘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 tipologia intensiva, y en las de tipologia 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.’

VIII.- PEL QUE FA AL PRINCIPI DE RESERVA DE LLEI PER TAL D'ESTABLIR LIMITACIONS AL CREIXEMENT RESIDENCIAL I TURÍSTIC (NORMA 37 PTI) I PEL QUE FA A LES CONDICIONS DE LA URBANITZACIÓ

Es manifesta que les disposicions del PTI haurien de regular-se per una norma de rang legal, per afectar, pel que aquí ens interessa respecte del dret de propietat. La reserva de llei de l'article 33.2 de la CE és només relativa i no absoluta.

La STC número 37/1987, de 26 de març, recull:

‘Resulta, sin embargo, evidente que el art. 33.2 de la propia Constitución flexibiliza la reserva de Ley en lo que concierne a la delimitación del contenido de la propiedad privada en virtud de su función social, que debe ciertamente regularse por la Ley, pero también por la Administración «de acuerdo con las Leyes» cuando éstas recaben la colaboración reglamentaria de aquélla. Prohíbe esta concreta reserva de Ley toda operación de deslegalización de la materia o todo intento de regulación del contenido del derecho de propiedad privada por reglamentos independientes o extra legem, pero no la remisión del legislador a

la colaboración del poder normativo de la Administración para completar la regulación legal y lograr así la plena efectividad de sus mandatos, remisión inexcusable, por lo demás, cuando, como es el caso arquetípico de la propiedad inmobiliaria, las características naturales del bien objeto de dominio y su propia localización lo hacen susceptible de diferentes utilidades sociales, que pueden y deben traducirse en restricciones y deberes diferenciados para los propietarios y que, como regla general, sólo por vía reglamentaria pueden establecerse.'

En aquest sentit, ST del TSJIB, de 7 de març i 21 de març de 2003 que fan referència a la suposada vulneració del principi de legalitat per les NTC prèvies als PTI, establint el següent:

'La actora sostiene que la Norma Territorial Cautelar vulnera los principios de legalidad y de jerarquía normativa. Al respecto, en la demanda únicamente se señalan los artículos 5 y 17 de la Ley de la Comunidad Autónoma 8/87, pero no se ofrece carga argumental alguna.

La Norma Territorial Cautelar asegura la efectividad del Plan Territorial Parcial cuya finalidad se señalaba en el artículo 5 de la Ley 8/87, con lo que no se observa la posible disconformidad que la actora pudiera considerar.

La potestad planificadora en general y, en concreto, la que la Ley 8/87 atribuye a la Comunidad Autónoma y los Consells Insulars, incluye la modularización de la materialización de derechos de urbanización o de edificación sobre determinados

terrenos, de acuerdo con su mayor o menor grado de transformación.

En la determinación del régimen urbanístico de la propiedad del suelo ha de intervenir norma con rango de ley, pero no opera reserva de ley absoluta sino relativa, de modo que, en conjunción con la ley, la delimitación y definición de su régimen corresponde a normas administrativas, que es lo que ocurre en el presente caso, donde se parte de las leyes estatales y autonómicas y se hace intervenir a normas autonómicas reguladoras de la ordenación del territorio.

La Norma Territorial Cautelar, como los Planes Territoriales Parciales - artículo 17 de la Ley 8/87-, tienen carácter supramunicipal, por lo que tampoco cabe apreciar la vulneración que al respecto se señala en la demanda'.

Pel que fa al creixement, resulta que tant les DOT com la LOT faculen el PTI per regular-lo, i així ho fa. Difícilment podria entendre's un instrument d'ordenació territorial si no pogués incidir sobre el creixement en el territori.

La fixació per a cada municipi, i dins del percentatge màxim del 10% assignat en un horitzó temporal de 10 anys, d'un límit de creixement del sòl classificat com a urbanitzable o apte per a la urbanització destinat a ús residencial, turístic o mixt, ve establert a l'article 33 de les DOT.

Aquesta limitació, a la vegada, suposarà la necessitat de distribució del creixement (limitat) d'acord amb els criteris establerts a l'article 34 DOT, la qual cosa, així mateix, implica la subjecció als requisits de desenvolupament integrat assenyalats a l'article 32 de la mateixa Llei.

El contingut del PTI no resulta únicament determinat per la LOT, sinó també i de manera principal per les pròpies DOT, tal com preveu el mateix article 8 de la LOT. A la pròpia Exposició de Motius de les DOT, s'afirma que 'per als plans territorials parcials s'estableixen les determinacions per a l'ordenació tant d'aquelles àrees que romanen sotretes al desenvolupament urbà, com les destinades a aquest' i, l'article 11 assenyalava que: 'Les àrees de desenvolupament urbà són els sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguen, sense perjudici del que disposin els plans territorials parcials.'

Així doncs, queda clar que resulta de les DOT la capacitat del PTI per fixar les determinacions supramunicipals vinculants de l'ordenació de les àrees de desenvolupament urbà (sòl urbanitzable i urbà).

D'altra banda, pel que fa a l'establiment de les característiques dels serveis del sòl urbà consolidat, dels criteris per completar la urbanització, etc. (norma 27 i ss), s'al·lega que no és procedent efectuar aquestes definicions fora de la norma amb rang de llei emanada de la Comunitat autònoma, ja hem dit que el PTI pot establir determinacions que vinculen als instruments de planejament. El PTI no ha alterat el concepte de sòl urbà definit per la legislació bàsica, en canvi sí que pretén una nova regulació de les facultats que preveuen els articles 40 i següents del Reglament de Gestió Urbanística, ja que es tracten d'unes normes de rang de reglament executiu. El PTI, per tant, dins el marc del seu àmbit d'actuació legalment definit, pretén dur a terme en el sòl urbà (o urbanitzable) la funció delimitadora de les facultats urbanístiques, atenent al context que mana la Llei de Directrius d'Ordenació del Territori. Més concretament, caldria dir que el fonament justificatiu de poder regular les qüestions contemplades en aquests preceptes, té empara en el fonament de la definició amb caràcter supramunicipal una estructuració mínima i coherent dels processos de desenvolupament urbà, en compliment del mandat de l'article 42 de la Llei 6/1999, de directrius d'ordenació territorial.

IX.- PEL QUE FA A INFRACCIÓ DEL PRINCIPÍ DE L'AUTONOMIA

LOCAL.

A la normativa d'ordenació territorial d'aquesta Comunitat s'estableix que el desenvolupament de les directrius d'ordenació territorial es realitzarà sobretot pels plans territorials insulars, que es conformen en la peça clau de la política territorial de les Illes Balears. Dins l'àmbit insular, se'ls assigna la funció de 'l'ordenació de tot allò que, transcendint l'àmbit municipal, es refereixi als assentaments humans, a les activitats i usos a realitzar sobre el territori, a la creació de serveis comuns per als municipis així com a aquelles mesures destinades a una millora de la qualitat de vida i a la protecció del medi natural.'

Al contrari i com és de veure a les determinacions del PTI aquest és respectuós amb el principi d'autonomia municipal, a més, el fet d'establir determinacions d'ordenació territorial no suposa invasió de competències urbanístiques municipals.

Amb relació amb la invasió en potestats urbanístiques i vulneració de l'autonomia municipal, les ST del TSJIB de 7 de març i la ST de 21 de març de 2003, estableixen:

'La distinción entre los conceptos 'ordenación del territorio' y 'urbanismo' es siempre difusa cuando se trata de llevar al análisis de una actuación concreta. Las definiciones genéricas sobre la 'ordenación del territorio' lo vinculan con 'el conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador cuyo objeto consiste en la fijación de los usos del suelo y el equilibrio entre las distintas partes del territorio' (STC 36/1994) por lo que no solo tiene una visión territorial más amplia que el 'urbanismo', sino que además incide en aspectos competenciales más globales, sin limitarse al simple examen del uso urbanístico del suelo. La ordenación del territorio conlleva actuaciones coordinadora de las diversas partes del territorio con un enfoque global, no sólo del uso del suelo, sino del equilibrio socioeconómico del ámbito afectado lo que implica un análisis de la política de transportes, equipamientos sanitarios, docentes, turísticos, etc.... En suma, la ordenación del territorio comporta una visión global porque necesariamente el ámbito espacial es más amplio y porque afecta a políticas económicas, socioculturales, medioambientales etc..., de todo este territorio, no limitándose al simple análisis de los usos del suelo.

Pues bien, toda la dificultad de deslindar los campos propios del urbanismo y de la ordenación territorial, se acrecienta en territorios limitados como el insular en el que los ámbitos horizontales de las distintas competencias se superponen con mayor intensidad en atención a que se concentran sobre superficies espaciales más limitada. En todo caso, basta una somera lectura de los arts. 15 y ss de la Ley 6/1999, incluso del art. 2 de la Ley 14/2000, de 21 de diciembre que contempla como actuaciones de ordenación territorial cuestiones como regular las dimensiones físicas de los asentamientos, incluidos los vinculados a los sectores productivos secundario y terciario, o fijar los núcleos de población que, por sus características y posibilidades, deban ser impulsores del desarrollo socioeconómico de una zona, o definir las áreas territoriales que, por su idoneidad actual o potencial para la explotación agrícola, forestal o ganadera, o por la riqueza paisajística o ecológica, deban ser objeto de especial protección, lo que sin duda constituyen contenidos en los que puede confluir tanto la ordenación territorial como las medidas propiamente urbanísticas. Más acentuado se aprecia si se atiende al art. 9 de esta última norma.

Lo mismo ocurría con el art. 17 de la Ley 8/1987, de 1 de abril.

En atención a que lo que aquí se enjuicia es la Norma Territorial Cautelar y no el Plan Territorial Insular, resulta estéril discutir sobre el posible contenido del futuro Plan.

La Norma cautelar básicamente adopta una decisión de contenido suspensivo sobre determinados suelos sobre los que puede incidir el Plan Territorial, y ante esta limitada y temporal actuación, difícilmente puede imputarse invasión de competencias urbanísticas.'

Sobre la vulneració de l'autonomia municipal per part del Consell Insular, rebutgen totalment aquesta afirmació, establint que:

'La ordenación del territorio, que comprende la delimitación de los distintos usos del suelo, no difiere de las materias y funciones que opera el urbanismo, bien que no atiende al ámbito local sino supralocal y sus decisiones atañen a la estructura, disposición y composición de las actividades más determinantes sobre el territorio, vinculando a los planes urbanísticos - artículos 13, 17, 18, 23 y 28 de la Ley 8/87, ahora artículos 9 y 15 de la Ley de la Comunidad Autónoma 14/2000, y artículo 4 de la Ley de la Comunidad Autónoma 6/99-. En ese sentido, la Ley 6/99 admite que los Planes Territoriales Parciales puedan incidir sobre las características básicas de las áreas de desarrollo urbano - artículo 11- o que los instrumentos de ordenación territorial puedan establecer limitaciones en las áreas de prevención de riesgos - artículos 21 y 25- o que los Planes Territoriales Parciales entren en el suelo urbano para crear áreas de reconversión territorial con el objeto de emprender operaciones de esponjamiento y recalificación de zonas degradadas de los núcleos urbanos, así como para mejorar o restituir el paisaje rural o urbano - artículos 28 y 37- o que se difiera a los Planes Territoriales Parciales la misión de controlar el crecimiento del suelo urbano - artículo 33 y Disposición Transitoria Cuarta- o, en fin, que el Plan Territorial Parcial atienda en la ordenación de la isla a los criterios de

reconversión territorial y estructuración de procesos de desarrollo urbano - artículo 42-.

La Norma Territorial Cautelar, con el fin de garantizar la efectividad de las determinaciones del Plan Territorial Parcial, ordena de forma cautelar el conjunto de los usos del suelo en el territorio insular.

Pues bien, con el punto de apoyo de todo lo anterior, debe rechazarse igualmente la tesis de que el Consell Insular hubiese vulnerado competencias municipales, asentada en la demanda en la sola consideración de que aquel ha actuado materialmente competencia urbanística al aprobar la Norma Territorial Cautelar.

En efecto, la Ley 7/85 atribuye al municipio competencia en materia de ordenación urbanística, pero en los términos fijados en la legislación del Estado o la Leyes de la Comunidad Autónoma, con lo que no resulta lesión de la autonomía municipal cuando, como aquí sucede, de la atribución legal en materia de ordenación del territorio resulta incidencia en la ordenación urbanística.

Por último, debe recordarse lo ya indicado por la STC 170/1989, de 19 de octubre: 'en la relación entre el interés local y el interés supralocal, es claramente predominante este último'.

La ST del TSJIB de 4 de febrer de 2003 en el seu apartat tercer estableix:

'En la demanda se sostiene que no cabe aceptar cualquier incidencia de los instrumentos de ordenación del territorio en los urbanísticos.

La ordenación del territorio tiene por objeto la actividad consistente en la delimitación de los diversos usos a que puede destinarse el suelo o espacio físico territorial -sentencias del Tribunal Constitucional números 77/84, 149/91 y 149/98-.

El núcleo fundamental de la ordenación del territorio está constituido por un

conjunto de actuaciones públicas de contenido planificador cuyo objeto consiste en la fijación de los usos y el equilibrio entre las distintas partes del territorio del mismo -sentencias del Tribunal Constitucional números 36/94 y 149/98-.

La ordenación del territorio, que comprende la delimitación de los distintos usos del suelo, no difiere de las materias y funciones que opera el urbanismo, bien que no atiende al ámbito local sino supralocal y sus decisiones atañen a la estructura, disposición y composición de las actividades más determinantes sobre el territorio, vinculando a los planes urbanísticos -artículos 13, 17, 18, 23 y 28 de la Ley 8/87, ahora artículos 9 y 15 de la Ley de la Comunidad Autónoma 14/2000, y artículo 4 de la Ley de la Comunidad Autónoma 6/99-.

En ese sentido, la Ley 6/99 admite que los Planes Territoriales Parciales puedan incidir sobre las características básicas de las áreas de desarrollo urbano -artículo 11- o que los instrumentos de ordenación territorial puedan

establecer limitaciones en las áreas de prevención de riesgos -artículos 21 y 25- o que los Planes Territoriales Parciales entren en el suelo urbano para crear áreas de reconversión territorial con el objeto de emprender operaciones de esponjamiento y recalificación de zonas degradadas de los núcleos urbanos, así como para mejorar o restituir el paisaje rural o urbano -artículos 28 y 37- o que se difiera a los Planes Territoriales Parciales la misión de controlar el crecimiento del suelo urbano -artículo 33 y Disposición Transitoria Cuarta- o, en fin, que el Plan Territorial Parcial atienda en la ordenación de la isla a los criterios de reconversión territorial y estructuración de procesos de desarrollo urbano -artículo 42-.

La Norma Territorial Cautelar, con el fin de garantizar la efectividad de las determinaciones del Plan Territorial Parcial, ordena de forma Cautelar el conjunto de los usos del suelo en el territorio insular.

Pues bien, con el punto de apoyo de todo lo anterior, debe rechazarse igualmente la tesis de que el Consell Insular hubiese vulnerado competencias municipales, asentada en la demanda en la sola consideración de que aquel ha actuado materialmente competencia urbanística al aprobar la Norma Territorial Cautelar.

En efecto, la Ley 7/85 atribuye al municipio competencia en materia de ordenación urbanística, pero en los términos fijados en la legislación del Estado o la Leyes de la Comunidad Autónoma, con lo que no resulta lesión de la autonomía municipal cuando, como aquí sucede, de la atribución legal en materia de ordenación del territorio resulta incidencia en la ordenación urbanística.'

X.- PEL QUE FA AL SÒL RÚSTIC.

X.I.- AMB CARÀCTER GENERAL.

La previsió i regulació en el bàsic del sòl no urbanitzable -Llei 6/1998, de 13 d'abril, modificada pel Reial Decret Llei 4/2000, de 23 de juny, i per Llei 10/2003, de 20 de maig- respon a la finalitat expressa d'augmentar l'oferta de sòl.

Per al legislador estatal el sòl no urbanitzable ha deixat de ser una classe residual de sòl.

L'article 9.1. de la LRSV'98 imposa la classificació com a sòl no urbanit-

zable dels terrenys:

'Que hagin d'incloure's en aquesta classe per estar sotmesos a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació d'acord amb els plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial, en raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o en funció de la seva subjecció a limitacions o servituds per a la protecció del domini públic'.

D'això resulta que l'Administració titular de la potestat de planejament urbanístic manca de capacitat decisòria per a la classificació del sòl no urbanitzable ja que la classificació li ve donada pels plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial.

L'article 9.2. de la Llei 6/98, en la redacció anterior a la donada pel Reial Decret-Llei 4/2000, de 23 de juny, establia el següent:

'Que el planejament general consideri necessari preservar pels valors que s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal, ramader o per les seves riqueses naturals, així com aquells altres que consideri inadequats per a un desenvolupament urbà'.

Per consegüent, de la regla de l'article 9.2. de la Llei 6/1998 es desprèn tant que la decisió de classificar com sòl no urbanitzable els terrenys portadors d'aquests valors correspon a l'Administració, en concret, a la titular de la potestat de planejament urbanístic -precisió innecessària ja que bé cap, com ocorre en la nostra Comunitat Autònoma, que sigui el Pla Territorial Insular el qual determini les àrees en què es divideix el territori i la classificació de les mateixes en àrees de sòl rústic o de desenvolupament urbà-, com que, conforme al seu incís final, en l'exercici de potestat discrecional i sense referència als seus valors ambientals, podia preservar del procés de desenvolupament urbà aquells terrenys que consideràs inadequats.

La supressió de l'incís final de l'article 9.2. de la Llei 6/98 pel Reial Decret-Llei 4/2000 -que suposava la recuperació de la redacció del primer projecte de la qual seria Llei 6/98-, en definitiva, vindria a eliminar la discrecionalitat per a la classificació del sòl no urbanitzable.

Aquesta potestat discrecional no es trobava exempta de control jurisdiccional ja que, fins i tot ja abans de la Llei 6/98, no s'ha d'oblidar que de la interdicció de l'arbitrarietat -article 9.3 de la Constitució- i de la necessària observança dels principis continguts en l'article 103.1. de la Constitució es feia necessari examinar la correspondència de la Memòria de l'instrument de planejament urbanístic amb les determinacions de classificació del sòl que incorporàs -per totes, sentències del Tribunal Suprem de 24 de juliol de 1987, 19 de maig de 1988 i 18 de juny de 1998- i, després de la Llei 6/98, amb l'incís final de l'article 9.2, les possibilitats del control judicial es varen intensificar ja que la inadequació dels terrenys per al desenvolupament urbà ha de respondre a la realitat d'aquest terreny i la seva ubicació; i, naturalment, tot això ha d'aparèixer explícitament raonat en la Memòria de la revisió del Pla General ja que, si la justificació faltàs o si no fos raonable, podia incorrer-se en arbitrarietat, abans de res, puix que els propietaris dels terrenys s'haurien vist privats il·legítimament de les expectatives urbanístiques que es nuen al sòl urbanitzable.

L'article 9.2 de la Llei 6/98, en la redacció donada per la Llei 10/2003 estableix ara el següent:

'Que el planejament general consideri necessari preservar pels valors que s'ha fet referència en el paràgraf anterior, pel seu valor agrícola, forestal, ramader o per les seves riqueses naturals, així com aquells altres que consideri inadequats per a un desenvolupament urbà, bé per imperatiu del principi d'utilització racional dels recursos naturals, bé d'acord amb criteris objectius de caràcter territorial o urbanístic establert per la normativa urbanística'.

Doncs bé, recuperada per l'autoritat urbanística la discrecionalitat per a la classificació del sòl no urbanitzable, sempre, naturalment, obligada a motivar-se adequadament, a més, se subjecta ara a finalitats, en concret, es condiona la validesa a imperatiu del principi d'utilització racional dels recursos naturals o criteris objectius de caràcter territorial o urbanístic establerts.

La Disposició Addicional Quarta de la Llei 6/98 regula la classificació del sòl insular assenyalant el següent:

'En els territoris insulars la legislació urbanística podrà establir criteris complementaris per a classificar els sòls no urbanitzables i urbanitzables, tenint en compte que la delimitació del contingut del dret de la propietat del sòl es condiona per la peculiaritat del fet insular, la seva limitada capacitat de desenvolupament territorial i la necessitat de compatibilitzar una suficient oferta de sòl urbanitzable amb la protecció i preservació dels elements essencials del territori'.

El Tribunal Constitucional, en la sentència nombre 164/01, reiterant l'as-

senyalat en la sentència nombre 61/97, va precisar que l'article 149.1.1. de la Constitució, sobre condicions bàsiques d'igualtat en l'exercici dels drets, presta cobertura únicament a aquelles condicions que guardin una estreta relació amb els drets fonamentals, va destacar la connexió entre la propietat urbana i l'article 33.1. de la Constitució i declararia la constitucionalitat de l'article 9 de la Llei 6/98, quan conté criteris mínims de classificació del sòl no urbanitzable, així com de la Disposició Addicional Quarta, i això mentre que la competència sobre condicions bàsiques no exigeix a l'Estat la fixació d'estàndards jurídics uniformes fins i tot quan la Constitució ha reconegut l'existència de circumstàncies diferents, amb el que el mandat de l'article 138.1. de la Constitució, això és, l'atenció al fet insular, justifica una modulació objectiva de les condicions bàsiques del dret de propietat quan aquest s'exerceix sobre sòl insular; però això no ha de suposar que el fet insular impedeixi -o permeti eludir- el que el legislador estatal ha imposat, això és, que el sòl no urbanitzable deixi de ser una classe residual de sòl.

Doncs bé, la regulació del sòl no urbanitzable en la nostra Comunitat Autònoma, que adopta la denominació de sòl rústic, es conté en les Lleis 6/1997 i 6/1999, qualificant-se com a sòl rústic protegit i sòl rústic comú.

El sòl rústic protegit -article 6.1. de la Llei 6/97 i article 9 de la Llei 6/99- és el comprès en les àrees sotretes al desenvolupament urbà, per al qual, pels seus valors excepcionals, la funció territorial o la defensa de la fauna, flora i l'equilibri ecològic o manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial de protecció distint del general.

El sòl rústic protegit, en qualsevol de les seves cinc categories, s'adequa als criteris de la llei 6/98, fins i tot amb la reforma operada pel Reial Decret-Llei 4/2000 i per la Llei 10/2003.

El sòl rústic comú -article 7 de la Llei 6/97 i articles 10 i 20 de la Llei 6/99- es defineix de forma residual, com la resta dels terrenys que pertanyin a àrees sotretes del desenvolupament urbà i no es trobin inclosos en cap de les cinc categories de sòl rústic protegit, estant constituïdes aquestes àrees per tres categories, a delimitar pels Plans Territorials Insulars, en concret, àrees d'interès agrari, àrees de transició i àrees de sòl rústic de règim general, integrades aquestes últimes '...per la resta del sòl rústic comú'.

Aquesta última categoria, residual i desconnectada de criteri protector qualsevol, això és, buida de cap contingut protector, sigui dels enunciats en l'article 9 de la Llei 6/98 o es vulgui dels complementaris a què es fa esment en la Disposició Addicional Quarta, i això malgrat que bé podria justificar-se, per exemple, amb base en principi mediambiental com que no alterés el model urbanístic sostenible que es pretengués, per fi, ha d'entendre's afectada -i desplaçada- per la Llei 6/1998.

A la Memòria del PTI es justifica i motiva que aquest tipus de sòl rústic comú és inadequat per al desenvolupament urbà, per imperatiu del principi d'utilització racional dels recursos naturals. Així, en el cas del sòl rústic comú forestal es tracta de terrenys conformats per masses boscoses que el model territorial vol mantenir i preservar de la seua transformació, tot imposant mesures tendents a la seua conservació ex article 9.e de la LOT i article 9 LRSV'98. I en el cas del sòl rústic comú de règim general, es decideix que tingui la categoria d'Àrea d'Interès Agrari (AIA) per mantenir els seus valors agrícoles i coadjuvar alhora a la seva possible recuperació com a terrenys agrícoles, tot ampliant així les possibilitats d'obtenir ajuts per part dels organismes corresponents en matèria d'agricultura ex article 9.e de la LOT i article 9 LRSV'98.

X.II.- PEL QUE FA A LES DELIMITACIONS DE SÒL RÚSTIC A LES ZONES AANP, ZONES 1 i ZONES 2.

D'acord amb l'article 9 de la LOT, entre les determinacions d'àmbit supramunicipal que necessàriament ha de contenir tot PTI figura: '.../...d) Assenyament dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicoartístic amb indicació de les mesures protectores que s'hagin d'adoptar'.

El PTI ha d'assenyalar els espais naturals o les àrees de protecció de construccions amb indicació de les mesures protectores que s'hagin d'adoptar, tal com es recull en la memòria.

Pel que fa a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), el PTI les recull ex article 9, 19 i 25 de les DOT.

Article 9

1. El sòl rústic protegit és aquell comprès dins les àrees sotretes al desenvolupament urbà, per al qual, en raó dels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna, la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial de protecció distint del general. Aquestes àrees estan constituïdes per les cinc categories següents:

a) Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).
.../...

Article 19

1. A les Illes Balears les àrees de sòl rústic protegit són les següents:

a) Les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats segons la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació de los espacios naturales y de la flora y fauna silvestres.

.../...

Article 25

Els plans territorials parcials delimitaran les diferents categories del sòl rústic que es descriuen en aquest capítol, emprant l'escala 1:25.000. La delimitació precisa d'aquestes categories correspondrà als instruments de planejament general i es referirà a elements físics fàcilment identificables sobre el terreny.

I, finalment, la LOT, recull, com a contingut propi dels plans territorials insulars les determinacions d'àmbit supramunicipal següents:

' Article 9

.../...

d) Assenyament dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicoartístic amb indicació de les mesures protectores que s'hagin d'adoptar.'

I pel que fa a les Zones 1, 2 i 3, l'article 9 d) de la LOT estableix que els plans territorials insulars han de contenir les determinacions d'àmbit supramunicipal següents: 'd) Assenyament dels espais naturals o de les àrees de protecció de construccions o de llocs d'interès historicoartístic amb indicació de les mesures protectores que s'hagin d'adoptar.' La LOT, assenyala :

I, així mateix, l'article 21 de les DOT recull:

'Els instruments d'ordenació territorial .../... hauran de regular el sòl rústic i els seus usos i activitats amb subjecció a la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic i les seues definicions de l'annex I d'aquesta llei, a la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, i a la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de las explotaciones agrarias; així mateix, establiran les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'àmbit supramunicipal .../...'

De tot l'anterior es deriva que el PTI pot contenir determinacions, pel que fa als usos edificatoris, diferents a les establertes en la Llei 6/1997. I com sigui que els instruments d'ordenació vinculen el planejament municipal- el qual s'ha d'adaptar-, és evident que el PTI pot definir i establir nous paràmetres i condicions, com és el cas, assenyalant que terrenys amb determinades pendents no resultin adequats per ubicar-hi edificacions, establint àrees de protecció de construccions. La finalitat d'aquesta mesura, tal com es recull a la Memòria és preservar la fisonomia del sòl rústic, tot evitant que s'ubiquin edificacions a les masses muntanyoses.

D'altra banda, assenyalar que la LSR a l'article 29 (Condicions de posició i d'implantació) disposa: '1. Els edificis s'ubicaran, dins la parcel·la, tenint en compte: 'a) la protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual'. Així mateix, també es recull a l'article 29.2 de la LSR que disposa: '2. Amb aquesta finalitat, les determinacions de l'ordenació hauran de definir les condicions de posició dels edificis amb relació a: a) reculades de límits que garanteixin la seua condició d'aïllats; b) situació, segons la topografia de la parcel·la; c) condicions d'abancament obligatori i d'acabat dels bancals resultants; d) àmbit d'obligada ubicació de les edificacions possibles en una determinada zona.'

Per últim, l'article 29.3 disposa: '3. La regulació podrà, així mateix, determinar: a) els percentatges de la parcel·la que s'hauran de mantenir en estat natural; b) els terrenys de l'entorn de l'edifici en els quals s'haurà de procedir a la reforestació, amb indicació de les característiques i aportament inicial dels elements arboris; c) les condicions de la vegetació en el perímetre i les façanes de les edificacions determinant-ne les característiques bàsiques; d) les característiques dels tancaments de la parcel·la; e) en general, totes aquelles condicions tendents a aconseguir la menor ocupació territorial i la millor protecció del paisatge i del medi natural, així com la preservació del patrimoni i la singularitat arquitectònica de la zona.'

I l'article 9.4 de la LSR disposa:

' Article 9. Instruments i contingut mínim de l'ordenació.

.../...

4. La imposició als instruments municipals de planejament general de paràmetres o condicions diferents de les assenyalades en aquesta llei i en els seus reglaments, només podrà efectuar-se mitjançant instruments d'ordenació territorial regulats a la Llei 8/1987 abans esmentada i les figures d'ordenació i gestió previstes per la Llei 4/1989 ja citada.'

En aquest sentit, dictamen número 17/99 del Consell Consultiu de les Illes Balears, el qual recull:

'.../...Y ello es así porque el art. 9.4º de la Ley 6/97 del Parlamento Balear, en relación con el suelo rústico supone, aunque sea de manera implícita y asistemática, avanzar en la distinción entre ordenación del territorio y urbanismo, y lo hace en el sentido de subsumir bajo el ordenamiento sectorial de la ordenación del territorio toda imposición a los instrumentos municipales de planeamiento general de parámetros o condiciones diferentes de las señaladas en la Ley 6/97 (obviamente en términos de completar o desarrollar, toda vez que 'diferentes' no pueden ser contrarias por impedirlo el principio de jerarquía normativa), ya que, de modo rotundo, señala que '...sólo podrá efectuarse mediante instrumentos de ordenación regulados en la Ley 8/1987....'

X.III.- PEL QUE FA A LES SEGREGACIONS A SÒL RÚSTIC.

Les parcel·lacions urbanístiques, naturalment, es refereixen a sòl urbà o al sòl urbanitzable amb el seu planejament de desenvolupament aprovat.

Les parcel·lacions urbanístiques es troben subjectes a llicència prèvia - article 2.16 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

En el sòl no urbanitzable no es poden realitzar parcel·lacions urbanístiques -per a totes, sentència del Tribunal Suprem de 16 de juny de 1998 (RJ 1998, 4554)-.

Per tant, les parcel·lacions en sòl no urbanitzable estan prohibides, això és, en aquesta classe de sòl no poden efectuar-se divisions simultànies o successives de terrenys en dos o més lots quan puguin donar lloc a la constitució de nuclis de població -article 20.2 de la Llei 6/1998, en relació amb l'article 94.1 del Text Refós de 1976 -.

Ara bé, per contra, és possible que s'efectuïn segregacions de finques rústiques.

La garantia de la finalitat legítima d'impedir el fraccionament excessiu de les finques rústiques es troba en les regles sobre unitats mínimes de cultiu, nuant-se al seu incompliment la conseqüència de la nul·litat dels actes o negocis jurídics en la virtut dels quals es produeixin -article 24 de la Llei 19/1995.

Referent a això, les segregacions de finques rústiques hauran de complir les regles previstes en la Comunitat Autònoma així com les contingudes en la Llei 19/1995, de 4 de juliol.

Si així ho preveu la legislació de la Comunitat Autònoma, les segregacions en finques rústiques estaran subjectes a llicència prèvia.

A les Illes Balears, fins a l'entrada en vigor de la Llei 6/1997 es trobaven subjectes a llicència urbanística les parcel·lacions urbanístiques -article 2.16 de la Llei 10/1990- però no les segregacions de finques rústiques, raó per la qual l'acte de disposició en escriptura de divisió de terrenys només necessitava la declaració administrativa d'innecessarietat de la llicència que seria exigida pel notari per a autoritzar-la i pel registrador per a inscriure-la -article 259.3 del Text Refós de 1992-.

El 16 de juliol de 1997 entrà en vigor la Llei 6/1997 de 8 de juliol, de sòl rústic. Les segregacions en el sòl rústic a les Illes Balears han estat subjectes a llicència per la Llei 6/1997 -article 13.2-.

Constitueixen el sòl rústic els terrenys la funció dels quals determina que es preservin dels processos de desenvolupament urbanístic i que es protegeixin els elements d'identitat que els caracteritzen -article 2.1 de la Llei 6/1997.

L'assignació dels terrenys a aquesta classe de sòl s'efectuarà mitjançant els instruments de planejament general, conformement al disposat en les Lleis i en els instruments d'ordenació territorial -article 4.1 de la Llei 6/1997.

La classificació d'un terreny com a sòl rústic i la qualificació com a rústic protegit o rústic comú suposarà la determinació de les limitacions legals que delimita el contingut del dret de propietat i la seva concreció mitjançant la definició de les facultats i els deures que l'integren, en el marc de les condicions bàsiques fixades per la legislació estatal -article 10 de la Llei 6/1997.

El dret del propietari a efectuar segregacions en el sòl rústic es troba recollit en la Llei de la Comunitat Autònoma 6/1997 -article 13.1- i ha estat explicat en l'article 20.1 de la Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre el règim del sòl i valoracions, precepte que té el caràcter de legislació bàsica.

L'exercici del dret del propietari a disposar del sòl no urbanitzable haurà de realitzar-se dintre dels límits que, si escau, estableixin les Lleis o el planejament -article 20.1 de la Llei 6/1998, en relació amb la Llei 19/1995 i amb la Llei de la Comunitat Autònoma 6/1997.

Ja hem dit que les segregacions en el sòl rústic han estat subjectes a llicència per la Llei 6/1997 -article 13.2.

En conseqüència, d'acord amb la Llei 6/1997, l'instrument de planejament general assigna terrenys a sòl rústic i determina les limitacions legals que delimiten el contingut del dret de propietat, procedint la concessió de llicència municipal de segregació quan aquesta sigui conforme amb el disposat en la Llei 6/1997 i en la legislació agrària pròpia de la Comunitat Autònoma.

Els propietaris dels terrenys classificats com sòl no urbanitzable tenen dret a usar, gaudir i disposar de la seua propietat de conformitat amb la seua naturalesa, això és, tenen dret a la segregació de la finca rústica conformement a tot l'anteriorment assenyalat.

Les determinacions de les limitacions legals que delimiten el contingut del dret de propietat i la seua concreció mitjançant la definició de les facultats i deures que ho integren arran de la classificació d'un terreny com a sòl rústic i la qualificació com rústic protegit o rústic comú en l'instrument de planejament general, s'ha de produir en el marc de les condicions bàsiques fixades per la legislació estatal -article 10 de la Llei 6/1997-.

Referent a això, el dret del propietari de sòl classificat com no urbanitzable a disposar de la seva propietat, això és, el dret a dividir-lo, segregar-lo o fraccionar-lo, es nua al disposat en la legislació agrària, forestal o de similar naturalesa -article 20.2 de la Llei 6/1998 i article 13.1 de la Llei de la Comunitat Autònoma 6/1997-.

Respecte de la regla per efectuar segregacions que el PTI estableix, s'hi han presentat diferents al·legacions. En la versió definitiva aquesta regla es clarifica als efectes de regular la seva aplicació. La regla en definitiva intenta permetre un determinat ús d'habitatge i evitar alhora la sistemàtica i successiva fragmentació del sòl, al qual ha estat sotmès el territori de les Illes durant molts d'anys. En definitiva, la norma 'dilata' la superfície mínima necessària als efectes edificatoris a mesura que es procedeix a la seua segregació, divisió o fragmentació, en termes pareguts a la coneguda 'fórmula valenciana' on les successives divisions són penalitzades amb un increment exponencial de la superfície necessària per poder ubicar-hi un habitatge.

Pel que fa les al·legacions que demanen que s'ha de preveure que la tramitació de llicències de parcel·lació passi necessàriament per la CIOTUPHA, s'ha de dir que l'atorgament d'aquestes llicències correspon als ajuntaments competents per raó del territori.

En relació a les al·legacions que demanen que la regla de segregacions s'apliqui a totes les efectuades després de la Llei del sòl rústic, el PTI regula les segregacions a partir de la seva entrada en vigor i també preveu un règim transitori per mandat de l'article 6 de la Llei 9/1999. Per tant, als efectes de parcel·la mínima, respecta -en sòl rústic- les finques registrals independents existents abans de la LSR que no hagin estat objecte de cap acte de segregació o divisió (ja que, a partir d'octubre de 1999, per a aquests tipus de sòl es permeten els 14.000 m2).

El fet de 'respectar' en la transitòria cinquena fins a quatre finques segregades des de 1997 deriva de conjugar -ex art. 6 Llei 9/1999- la no possibilitat de formació de nucli de població, amb el compliment de la parcel·la mínima actual, tot adaptant el que sobre això ha anat manifestant la jurisprudència menor en Balears. Les parcel·lacions urbanístiques a sòl rústic estan prohibides, per la qual cosa el Pla entén que -segregades un determinat número de finques- permetre que siguin edificables fins a un màxim de 4 no generarà el risc d'incórrer en parcel·lació, tenint en compte que existeixen segregacions efectuades -amb llicència municipal- des de fa anys, i que en el seu moment es desconeixia que s'aprovaria després una norma legal -la Llei 9/1999- que suspendria els seus efectes fins al Pla Territorial, el qual havia de decidir el seu règim. El PTI respecta, doncs, com a règim transitori, fins a un total de 4 parcel·les que compleixin amb la superfície mínima actual, llevat del sòl rústic comú on es respecten els 14.000 m2, establerts per la Llei 9/1999. En la resta del sòl rústic protegit no es preveu cap regla similar en haver-se incrementat les parcel·les mínimes en ANEI i ARIP per la Llei 8/2003.

Entenem que no és possible legalment recollir al PTI que totes -sense limitació de número màxim- les segregacions efectuades des de la Llei 6/1997 podran ser edificables, amb independència de la seva superfície, ja que s'in-

complirien normes de rang legal que fixen un mínim de parcel·la -Llei 9/1999 i Llei 8/2003- i s'estarien emparant parcel·lacions urbanístiques prohibides ex article 20.2 de la LRSV.

D'altra banda, pel que fa a la no aplicabilitat de la regla de segregacions que el PTI estableix a la norma 16, apartats 2 i 3, quan es tracti de transmissions entre pares i fills, la norma pretén estimular l'arrelament sobre el territori, sempre que no es pugui donar lloc a un supòsit de parcel·lació urbanística prohibida i que se tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació -efectuades per una sola vegada i respecte de cada finca existent a l'entrada en vigor del PTI- practicades en document públic en virtut de transmissions mortis causa o donacions intervivos en els mateixos casos previstos en l'article 14 bis de la LEN per a la reducció de les parcel·les en ANEI i ARIP, i sempre que, tractant-se de donacions intervivos, el nombre de finques derivades d'aquestes operacions no superi el nombre de fills del donant.

En consonància amb l'anterior, i amb la finalitat de garantir que l'apartat 7 de la Norma 16 s'aplicarà als supòsits en què concorre l'arrelament que justifica l'exoneració, l'apartat 8 de la Norma 16 recull que, a l'efecte de construcció de nous habitatges, les finques adquirides amb posterioritat a la data d'aprovació inicial del PTI, en virtut de títol diferent dels previstos en l'apartat 7 anterior, només podran beneficiar-se del règim que aquest apartat preveu quan hagin transcorregut 15 anys des de la data de la seua adquisició en document públic.

Algunes al·legacions demanen que es contempli la possibilitat de segregar una finca, que no compleixi amb la parcel·la mínima ni en les regles previstes en els apartats 2 i 3 de la Norma 16, per agrupar-la a una altra finca adjacent. La redacció definitiva del PTI així ho recull, tot limitant aquesta possibilitat a una sola finca i al supòsit en què aquesta agrupació tenguí per finalitat que la finca adjacent compleixi amb la parcel·la mínima, ja que la regla general és que la totalitat de les finques resultants d'una mateixa finca, inclosa la finca matriu i/o la romanent, han de complir amb les regles recollides en els apartats 2 i 3 de la Norma 16.

X.IV.- PEL QUE FA AL MANTENIMENT DE LES LLICÈNCIES D'OBRES A SÒL RÚSTIC ANTERIORS A LA LDU.

Es demana que es mantinguin les llicències anteriors a l'entrada en vigor de la Llei de Disciplina urbanística si s'han iniciat les obres d'edificació. Una altra al·legació considera que la disposició Addicional setena suprimeix 'manu militari' els títols administratius que fins aleshores tenien vigència sense establir cap indemnització per la reducció d'aprofitament i pels perjudicis que es justifiquin.

El PTI dona resposta a allò que establí la NTC 2000. No obstant l'anterior, els ajuntaments han posat de manifest els problemes de l'aplicació d'aquesta regla, per la qual cosa, aquesta es modula ajustant-se al règim general establert a la LRSV'98.

Efectivament, l'ordenació territorial pot innovar l'ordenament jurídic, i el PTI pot extingir els efectes de les llicències i autoritzacions atorgades amb anterioritat, tal com ha assenyalat la jurisprudència menor del TSJIB. El que el PTI estableix és que, quan es tracti de llicències d'obres anteriors a la LDU i les obres que emparaven no estiguin iniciades, i així consti al vol aeri de l'any 2002, queden sense efectes i els ajuntaments ex article 36 de les DOT seran els que declarin la seua extinció. Pel que fa a les iniciades, i així consti al vol aeri de l'any 2002, s'estableix que es podran finalitzar en el termini que el planejament general estableix i en el seu defecte allò que disposa la DT de la LDU (2 anys) sempre que no s'ubiquin en zones on l'ús estigui ara prohibit.

Aquest règim encaixa amb el previst als articles 41 i 42 de la LRSV'98, pel que fa als possibles drets indemnitzatoris per canvi de planejament, s'ha de dir que tot el règim de responsabilitat patrimonial, per tal que aquesta operi, parteix de la premissa del compliment per part de la persona interessada dels seus deures en termini, cosa que en aquesta situació no succeeix.

X.V.- PEL QUE FA AL CÒMPUT DELS TERRENYS ON L'ÚS D'HABITATGE ES TROBA PROHIBIT.

Es demana en múltiples al·legacions que quan l'ús d'habitatge es trobi prohibit (AANP, APT -costes i carreteres-) aquests terrenys computin a efectes edificatoris, havent d'aplicar-se el criteri de l'Exposició de Motius de la LEN. Altres demanen que puguin computar en una proporció raonable.

Davant aquestes al·legacions s'ha de dir que d'acord amb la jurisprudència menor consolidada del TSJIB, allí on l'ús d'habitatge estigui prohibit, la parcel·la computa '0' a efectes edificatoris, ja que s'entén que si l'ús resta prohibit ja no es pot parlar de computar aquesta part de la parcel·la als efectes de complir la parcel·la mínima.

Per tant, només es podrien computar aquests terrenys amb modificació legal prèvia que expressament així ho establís.

X.VI.- PEL QUE FA A L'ESTABLIMENT DE PARCEL·LES MÍNIMES DE SUPERFÍCIE INFERIOR A LES ASSENYALADES PEL PTI INICIALMENT APROVAT.

Es demana en moltes ocasions que el PTI fixi parcel·les en superfície inferior a les assenyalades en la versió inicial, en considerar-les excessives. Davant aquestes al·legacions s'ha de començar dient que les parcel·les mínimes que assenyalava el PTI són això, mínimes, i que els planejaments municipals en la corresponent adaptació podran incrementar-les, mai no rebaixar-les. Aquest és un principi bàsic en dret urbanístic i és que en tot moment s'ha d'estar a allò que resulti més restrictiu.

Pel que fa al sòl rústic comú de règim general el límit legal, a efectes edificatoris, ve assenyalat per la Llei 9/1999, que estableix per aquest tipus de sòl 14.000 m². Pel que fa a les finques ANEI i ARIP, la Llei 8/2003 estableix parcel·les a Eivissa de 50.000 m² i de 30.000 m² i pel que fa a ARIP, aquesta llei estableix 25.000 m² per a Eivissa i 15.000 m² per a Formentera. La disposició addicional cinquena de la LEN estableix:

'Les disposicions de la present llei tenen caràcter de mínimes i, en conseqüència, prevaldran les determinacions dels plans d'ordenació territorial i dels instruments de planejament general que suposin una major restricció, no obstant això, els plans d'ordenació territorial podran fixar uns límits de restricció, en funció de les característiques de cada territori i del nivell de protecció que es requereixi, que vincularan el planejament urbanístic municipal.'

El PTI, fent ús d'aquestes previsions legals, ha fixat la parcel·la mínima en cada categoria i aquestes determinacions són de caràcter supramunicipal, ex article 15 de la LOT, per la qual cosa no es poden rebaixar. Fixar una determinada superfície mínima de parcel·la en sòl rústic, com hem dit abans, entra plenament dins les competències que té assignades el PTI.

Pel que fa al fet que es permeti la construcció d'habitatge en les finques que quan es varen segregar complien amb els paràmetres llavors vigents, s'ha de dir que el fet de segregar una parcel·la no dóna dret a edificar. Per la qual cosa, el PTI no pot establir com a aptes per a usos edificatoris, llevat de modificació legal, parcel·les que avui dia, segons la normativa urbanística o territorial, resulten ineducables.

X.VII.- PEL QUE FA A L'OFERTA TURÍSTICA A SÒL RÚSTIC.

S'al·lega que el PTI no pot regular l'oferta turística a sòl rústic llevat de l'establert al Decret 62/1995 i la seva ordre de desenvolupament. Davant aquestes al·legacions s'ha de dir que l'article 24 de les DOT regulen expressament aquest supòsit.

Artículo 24

Los planes territoriales parciales establecerán los objetivos, los criterios urbanísticos y las características de la oferta turística posible en el suelo rústico.

El PTI regula aquesta oferta a l'article 11 en el sentit de:

1.- Recollir allò establert a l'esmentat Decret 62/1995, però establint paràmetres i parcel·les que facin viable l'esmentat tipus d'oferta.

2.- Pel que fa als establiments d'oferta complementària, apartaments i hotels legalitzats davant la Conselleria de Turisme, a més de reconèixer una realitat existent, permetre que la parcel·la en la qual s'ubiquin sigui possible dur a terme accions de millora i modernització permanent dels establiments, sense necessitat d'alterar la classificació del sòl on s'ubiquen. Pensem que per efecte de la Llei autonòmica 9/1997 aquests establiments resten exclosos d'obtenir la llicència d'activitats municipal.

3.- Pel que fa als habitatges catalogats pels planejaments municipals en zona LEN, en concordança amb la Llei sectorial que regularà aquest tipus d'oferta, permetre fins a un màxim de dues habitacions (HT) sempre que el propietari comparteixi l'habitatge. Aquesta oferta s'entén pel Pla d'interès territorial i vol potenciar-la als efectes del manteniment de les característiques pròpies del sòl i dels assentaments tradicionals.

4.- Pel que fa a l'oferta de gran qualitat, aquesta ja es preveia a l'article 19 del POOT -de manera inconcreta-, i el PTI el que fa és restringir-la. Així, dóna nova redacció a aquest article 19 del POOT en comptes de regular-la expressament al PTI.

'Article 19 Establiments en sòl rústic

1. Pel que fa a l'oferta turística en sòl rústic s'estarà a les condicions específiques que disposi al respecte el Pla Territorial Insular i el corresponent planejament municipal en adaptar-se a les seves determinacions.

2. Només es permetrà la implantació en sòl rústic d'una altra oferta turística d'allotjament distinta de la prevista en el Pla Territorial quan, complint els requisits previstos en la legislació vigent per a la declaració d'interès general, es tracti d'oferta hotelera d'extraordinària qualitat d'hotel de 5 estrelles.

2.1. A més, s'haurà de complir, com a mínim, el següent:

2.1.1. No es podran superar, en cap cas, la planta baixa + pis i les 120 places o 60 unitats d'allotjament.

2.1.2. La ràtio turística aplicable s'estableix en 1000 m2 de parcel·la per plaça turística.

2.1.3. L'edificació es projectarà de forma que s'integri a l'entorn on s'ubica. Es prioritzarà la reconversió d'immobles preexistents.

2.1.4. En els casos d'edificacions futures o d'ampliació d'edificis existents, haurà de comprovar-se, mitjançant l'estudi d'avaluació de l'impacte ambiental corresponent, que representen un impacte paisatgístic assumible i que no resulten perjudicials per a l'entorn.

2.1.5. Hauran d'estar oberts tot l'any i disposar d'un 90% de treballadors fixos en plantilla. No estaran permeses les baixes temporals en aquests establiments.

2.1.6. L'activitat haurà d'obtenir, amb caràcter previ a l'obtenció de l'autorització turística prèvia i de la llicència municipal d'obres, la declaració d'interès general.

2.1.7. L'òrgan competent per a la declaració d'interès general establirà en l'autorització les condicions limitatives que consideri adients per garantir que l'establiment s'ajusti a les característiques d'acord amb les quals s'atorga l'autorització, tot havent de quedar incorporades a la llicència d'obres com a condicions d'aquesta.

L'incompliment de les condicions establertes en la declaració d'interès general que, si n'és el cas s'atorgui, o en la llicència d'obres, o la manca d'activitat turística acreditada per la Conselleria de Turisme, determinarà, prèvia audiència de la persona interessada, la revocació de les autoritzacions concedides. A aquests efectes, l'incompliment es comunicarà fefaentment a l'administració municipal, la qual, prèvia audiència de la persona interessada, procedirà a dictar resolució revocatòria de la llicència d'obres. Aquesta resolució es comunicarà a la Conselleria de Turisme del Consell Insular per tal que aquesta revogui les autoritzacions turístiques atorgades. '

Pel que fa a les al·legacions relatives a prohibir els camps de golf, s'ha de dir que el que el PTI busca és desestacionalitzar l'oferta turística, per la qual cosa derogada la Llei 4/2000, de 22 de març de moratòria de construcció i ampliació de camps de golf a les Illes Pitiüses, el PTI partint de la Llei 12/1988 de camps de golf imposa límits territorials i de minimització d'impactes sobre els recursos naturals. Tot es recull a la norma 64 del PTI.

CONCLUSIÓ

Per tot l'anterior, i d'acord amb el contingut de l'informe tècnic, entenem que les al·legacions han de ser rebutjades, o acceptades tal com es deriva del contingut d'aquell i de la redacció definitiva del Pla. L'estimació de determinades al·legacions o del contingut dels informes emesos motivarà que el text i documentació gràfica del PTI sigui modificat, però com abans s'ha dit aquesta modificació no és substancial.

De la qual cosa s'informa, als efectes procedents i per la seva consideració de l'òrgan competent –Ple del Consell ex article 10.1.g) LOT- resoldrà allò que estimi adient.

De la qual cosa s'informa llevat d'altre parer millor fonamentat en Dret.

— O —

Sección II - Consejos Insulares

Mallorca

Num. 5030

Concurso para la contratación de las obras correspondientes al proyecto de canalización del sistema de gestión de tráfico en los accesos a Palma y sus zonas de influencia, autopistas PM-1, PM-111, C-711, PM-27, C-715 y vía de cintura.- Clave 04-45.0-SG-exp. 4/05, con procedimiento abierto y tramitación de urgencia.

Aprobados por acuerdo del Consejo Ejecutivo del Consell de Mallorca en fecha 14 de marzo de 2005, los pliegos de cláusulas administrativas particulares que han de regir el contrato de las obras correspondientes al proyecto de canalización del sistema de gestión de tráfico en los accesos a Palma y sus zonas de influencia, autopistas PM-1, PM-111, C-711, PM-27, C-715 y vía de cintura.- Clave 04-45.0-SG- exp. 4/05, con procedimiento abierto y tramitación de urgencia, se publica en el BOIB a los efectos de presentación de ofertas. La presente licitación se anuncia de acuerdo a las siguientes condiciones:

1º.- Entidad Adjudicadora y datos para la obtención de información:

a) Organismo: Consell de Mallorca.

b) Dependencia donde se tramita el expediente: Departamento de Obras Públicas. Secretaría Técnica. Unidad de Contratación.

2º.- Objeto del Contrato:

Contratación de las obras correspondientes al proyecto de canalización del sistema de gestión de tráfico en los accesos a Palma y sus zonas de influencia, autopistas PM-1, PM-111, C-711, PM-27, C-715 y vía de cintura.- Clave 04-45.0-SG- exp. 4/05.

Plazo de ejecución:

El que figura en los Pliegos correspondientes aprobados por Consejo Ejecutivo de 14 de marzo de 2005.

3º.- Tramitación, procedimiento y forma de adjudicación:

Tramitación: urgente.

Procedimiento: abierto.

Forma: concurso.

4º.- Presupuesto base de licitación: novecientos ochenta y siete mil treinta y cuatro euros con noventa y un céntimos (987.034,91 euros).

5º.- Garantías:

Garantía provisional: se fija en un 2% del presupuesto de licitación y es la que figura en los Pliegos aprobados por Consejo Ejecutivo de fecha 14 de marzo de 2005.

6º.- Obtención de documentación e información:

Consejo Insular de Mallorca. Departamento de Obras Públicas. Secretaría Técnica. – Contratación.

General Riera, 113 (Llar de la Infància).

07010 Palma.

Teléfono: 971-21-99-51/ 971-17-35-92.

Fax: 971-219988.

Fecha límite para la obtención de documentación e información: TRECE días a contar desde el siguiente al de la Publicación de este anuncio en el BOIB.

7º.- Requisitos específicos del contratista:

- Clasificación: G-6 f.

8º.- Presentación de las ofertas o de las solicitudes de participación: en tres sobres (sobre núm. 1: documentación administrativa, sobre núm. 2: proposición económica y sobre núm. 3 contendrá los documentos que acrediten el cumplimiento de los criterios de adjudicación indicados en el Cuadro 2, de criterios que se aplicarán para la adjudicación de este contrato) separados, cerrados y firmados por el contratista o persona que lo represente y se tiene que hacer constar en cada uno el contenido respectivo y en los tres el nombre del interesado.. También se hará constar el teléfono y fax de contacto.

Fecha límite de presentación: Catorce horas del DECIMOTERCER día natural a contar desde el siguiente al de la publicación del anuncio en el BOIB. (Si es día inhábil o sábado el plazo finalizará el día hábil siguiente).

Documentación a presentar: la exigida en el pliegos aprobados por Consejo Ejecutivo de 14 de marzo de 2005.