



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

# **PLA TERRITORIAL INSULAR D'EIVISSA I FORMENTERA**

## **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 Perillosos**

## **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 adicional 9. Base de dades d'autoritzacions en sòl rústic**
- Disposició adicional 10. Sol·licituds afectades per la Disposició transitòria de la Llei 9/1999**
- Disposició adicional 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 adicional 12. Modificació de l'article 19 del POOT**
- Disposició adicional 13. Finques totalment inedificables**
- Disposició adicional 14. Règim dels LIC i ZEPA**
- Disposició adicional 15. Amplitud de les APT de carreteres**
- Disposició adicional 16. Finques en SRC-F resultants de l'agrupació d'altres**
- Disposició adicional 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 Historicoartístic 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 historicoartístic 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 sotretes 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'atrancament 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 senderes, 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: Continuitat 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 capaços 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: poden 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 defineixin 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 Llentrisca 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'atènyer 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'espert 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 nàutiques: 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 intenses:
- a. Horts d'autoconsum: Condicionades a tractar de petits regadius tradicionals.
  - b. Agricultura intensiva: Condicionades que s'efectuï 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 PTI.
- 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. Cementeris: 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 PTI.

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 aïllada: 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 intenses: 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 aïllada: 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 m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 35.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG a l'illa d'Eivissa i 14.000 m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera.



e. La definida, si s'escau, per a la Unitat paisatgística en la qual s'incloquin 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 0,012 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera; a SRP-ARIP i SRC-F, 0,0168 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>; a la resta de categories de sòl rústic, 0,028 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa d'Eivissa i 0,03 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> a l'illa de Formentera.
- c. Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la: 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 m<sup>3</sup> 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'ampliació 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 m<sup>2</sup> per a hotel rural i de 25.000 m<sup>2</sup> per a agroturisme

b. A l'illa de Formentera, de 30.000 m<sup>2</sup> per a hotel rural i de 20.000 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.
- 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 mantenguin 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 tenguin 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 revocatòria de la llicència d'activitat. Aquesta resolució es notificarà a la Conselleria de Turisme perquè revoqui 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'habitació 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'habitabilitat.

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'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 dispostat 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 dispostat 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 inequívocues 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>.



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 tracti.

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 Historicoartístic 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 dispost 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 unitari.
- c. Tengui o prevegi una distribució, forma parcel·lària, 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 mes 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 tengui 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 totalitat 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 tenguí 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 unitari o bé tenguin o prevegin una distribució, forma parcel·lària, elements i característiques propis 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 m<sup>2</sup>.

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 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.

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 resultant 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 m<sup>2</sup> 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 Historicoartístic 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'assentin.





### 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 fruiteres 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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>, 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 esquerdejada 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 carreranyes 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 declarin 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'efectuï 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 sendes ni carreranyes 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. Tendrà 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'ídèntiques 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 edificacions 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 m<sup>2</sup> 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 assenyala– 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 assenyala– 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 parts 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·lària 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 tingui un ús preexistent distint –el qual es regularà específicament en cada cas i la implantació del qual *ex novo* no resultarà permesa– 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 estiguin 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'inclouen 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 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.

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 rodat, 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 precís 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 rodat 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 anterior, 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 tinguin 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:

- a. Moviment de terres.





- b. Vialitat rodada, llevat de la capa de rodament.
- c. Vialitat per als vianants amb solera de formigó i excepte el paviment final.
- d. 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.
- e. Zones verdes, excepte la seua plantació.

2 En tots els casos que s'atorgui llicència d'edificació sense que la parcel·la tingui 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:

- a. El baix cabal generat de residuals o les especials característiques topogràfiques dels terrenys desaconsellen la implantació d'un sistema de clavegueram convencional.
- b. 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:

- a. 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.
- b. 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%.
- c. 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:

- a. Limitacions de la seva altura i volum i determinacions sobre l'obligatòria distribució d'aquest últim.
- b. Regles per l'abancament dels espais lliures de parcel·la o determinacions 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. 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.
- b. 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.
- c. 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.
- d. 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:

- a. 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.
- b. La seva incidència en l'increment de demanda de viatges i maneres de desplaçament sobre les infraestructures de transport i aparcament existents.
- c. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. Determinarà les característiques estètiques de les edificacions tenint en compte el seu grau de percepció des del viari de sistema general circumdant.
- d. 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 defineixin 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:

- a. La urbanització dels terrenys estigui efectivament executada en els termes que en aquesta norma s'assenyalen.
- b. 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:

- a. 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.
- b. En els casos d'ordenacions consolidades discordants disposarà zones de transició que minimitzin aquesta discordança.





- c. Evitarà la concurrència d'usos i activitats que per la seva naturalesa o efectes siguin incompatibles.
- d. Perseguirà la continuïtat del traçat del viari i les alineacions així com dels espais lliures i zones enjardinades
- e. 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:

- a. 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:

- a. Les condicions d'implantació del nucli existent respecte de l'entorn.
- b. 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 %.
- c. La protecció de les visuals.
- d. 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:



- a. La densitat màxima de cada sector adscrit a zona turística serà igual o inferior a 60 habitants/hectàrea i la densitat mitjana dels urbanitzables previstos en cada terme municipal no podrà superar els 100 habitants/hectàrea.
- b. Les altures màximes permeses seran les predominants en l'àrea de desenvolupament urbà 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:

- a. Tenint contacte amb l'àrea de transició SRC-AT dels polígons i assentaments industrials preexistents.
- b. Preferentment, buscant la compleció de les zones intersticials entre teixits existents enfront de la seua ampliació.
- c. De manera que existeixi interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris amb els del polígon o assentament al qual s'agrega.
- d. 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:

- a. 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.
- b. 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:

- a. 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.
- b. Instrumentació de mesures de compensació i d'altra índole que permetin la participació de la zona en les rendes derivades del turisme
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. Potenciació 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.
- h. 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.
- i. Foment de la dotació al món rural de la infraestructura de proveïment elèctric convencional o alternatiu.
- j. 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
- k. 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 Históricoartístic 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 classificades 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 pronunciades 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'INFRASTRUCTURES

### CAPÍTOL I INFRASTRUCTURES 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'atracament 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 mantenguin 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 deriven.

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 dèficit 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'atracament 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 afeccions 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 consolidades.

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 m<sup>2</sup> i la superfície mínima construïda de les instal·lacions de 2.000 m<sup>2</sup>.

## **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:

- a. 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.
- b. 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:

- a. 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.
- b. 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:



- a. La implantació d'instal·lacions d'aprofitament de l'energia solar en edificacions d'ús industrial, residencial i establiments hotelers i turístics.
- b. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 definitivament aprovada pel Consell de Govern en data 12.03.2004.

2 Són criteris estratègics del PTI sobre l'ordenació d'aquest tipus d'infraestructures:

- a. Haurà de garantir un adequat nivell de servei per a la totalitat del territori i possibilitar l'increment d'operadors.
- b. 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.
- c. La seua implantació haurà d'efectuar-se amb la mínima afecció possible dels recursos naturals i paisatgístics d'ambdues illes.
- d. Hauran de minimitzar-se els nivells de radiació i els seus efectes sobre la salut de les persones.
- e. 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:





- a. 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.
- b. Haurà de reduir-se el deteriorament de la vegetació i de la geomorfologia de les zones on s'assenten, reduint al màxim la seua fragilitat visual.
- c. 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.
- d. 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:

- a. Serà criteri d'aplicació preferent el de soterrament de línies excepte en els casos que assenyali el Pla director sectorial.
- b. Haurà de preveure's la instal·lació de conduccions subterrànies en els programes d'adequació dels camins inclosos en els corresponents catàlegs municipals.
- c. 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:

- a. Definir els recursos disponibles per a una explotació sostenible.
- b. Assegurar la quantitat i qualitat de l'aigua subministrada en els proveïments urbans.
- c. 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.
- d. Fomentar l'estalvi en els consums d'aigua promovent mesures tècniques i polítiques que ho incentivin i en penalitzin el malbaratament.
- e. Assegurar la protecció dels recursos hídrics naturals de bona qualitat, reservant zones específiques per al proveïment urbà.





- f. Reutilitzar al màxim les aigües residuals tractades dins dels límits derivats de la racionalitat econòmica i els requeriments sanitaris.
- g. Ordenar i racionalitzar l'explotació dels sistemes hidràulics i, en particular, definir les normes a complir en l'explotació de les unitats hidrogeològiques.
- h. Millorar la garantia dels subministraments d'aigua incrementant els recursos disponibles dins d'una gestió adequada de la demanda.
- i. Definir les normes d'actuació i obres necessàries per prevenir i minorar els danys causats en situacions de sequera i d'inundacions.
- j. 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

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

### Sistema d'explotació de Formentera

- g. Unitat hidrogeològica 21.01 Formentera

## 1.3 Les següents actuacions generals en matèria d'infraestructures:

- a. Ampliació de la instal·lació dessaladora d'aigua de mar Eivissa amb adaptació a la producció en temporada baixa.
- b. Ampliació de la instal·lació dessaladora d'aigua de mar de Sant Antoni amb adaptació a la producció en temporada baixa.
- c. Construcció d'una nova instal·lació dessaladora d'aigua de mar a Santa Eulària.
- d. Artèries generals d'interconnexió entre les IDAM d'Eivissa, Santa Eulària i Sant Antoni.
- e. Artèria general de connexió amb Sant Josep.
- f. Ampliació de les xarxes de control piezomètric, de qualitat, foronòmica i meteorològica.
- g. Captacions d'aigües subterrànies a Sant Miquel i Sant Carles.
- h. Protecció i regeneració de zones humides.
- i. Condicionament de lleres i protecció davant d'avingudes i restauracions hidrologicoforestals.
- j. Obres de reutilització d'aigües residuals depurades per a regadiu.
- k. Tractament terciari de l'estació depuradora d'aigües residuals d'Eivissa.
- l. Estació depuradora d'aigües residuals del Port de Sant Miquel i Sant Joan.
- m. Col·lector es Canar - Santa Eulària.
- n. Col·lector Cala Tarida - Punta Xinxó.
- o. Col·lector "Urb. La Joya" i Cala Llenya.





- p. Substitució del col·lector de bombament Cala Llonga.
- q. 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.
- r. Artèries generals de distribució des de la instal·lació dessaladora d'aigua de mar de Formentera.
- s. 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.
- t. Col·lectors del polígon industrial i sa Roqueta.
- u. Estació de tractament de fosses sèptiques.
- v. Estació depuradora d'aigües residuals des Ca Marí.

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 transformació.

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 perillosos els següents:





- a. Assegurarà una logística que garanteixi la recollida per a tots els productors 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'aflorentament 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 suprainsular, 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 cascots 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:

- a. Construcció del poliesportiu de Sant Jordi.
- b. Ampliació de les instal·lacions esportives de Sant Joan.
- c. Millora de les instal·lacions de la ciutat esportiva de Can Misses.
- d. Ampliació de les instal·lacions esportives de Can Coix.
- e. Construcció del poliesportiu de Formentera
- f. Construcció d'una pista d'atletisme a Formentera i d'instal·lacions esportives en els nuclis d'aquesta illa.
- g. Cobriment de la pista d'atletisme de Santa Eulària.
- h. Creació d'un nou poliesportiu en la zona d'influència Eivissa-Jesús.

3 En relació amb el foment del cicloturisme són criteris del PTI:

- a. La implantació de carrils bici.
- b. L'adequació de recorreguts de bicicleta tot terreny.
- c. La incorporació de la xarxa de cicle rutes 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:







- a. 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.
- b. 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:

- a. 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.
- b. 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:

- a. 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.
- b. Les construccions vinculades únicament podran ser les que resultin autoritzables per la normativa específica de camps de golf.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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:

- a. Palau de congressos, auditori i centre cultural de Santa Eulària.
- b. Centre cultural de Sant Miquel a Sant Joan de Labritja.
- c. Centre d'interpretació a sa Cova des Culleram.
- d. Centre cultural as Cubells a Sant Josep de sa Talaia.
- e. Edifici cultural polivalent a Sant Josep de sa Talaia.
- f. Edifici cultural polivalent en Sant Rafel (Sant Antoni de Portmany).
- g. Centre cultural de Cala d'Hort a Sant Josep de sa Talaia .
- h. Edifici cultural polivalent de Formentera.
- i. Adequació de l'antiga Comandància Militar d'Eivissa per situar-hi l'extensió de la UIB i la biblioteca de capçalera.
- j. 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.
- k. Arxius històrics generals d'Eivissa i Formentera.
- l. Arxius d'imatge i so d'Eivissa i Formentera.
- m. Condicionament i obertura del Museu del Puig des Molins.
- n. Condicionament i obertura del Museu Puget.
- o. Ampliació del Museu etnogràfic de Santa Eulària des Riu.
- p. Museu arqueològic, etnogràfic, marítim i de la sal de Formentera.
- q. Museu Marítim de Sant Antoni de Portmany.
- r. Museu d'Art Contemporani i Centre d'interpretació de la Cúria a Eivissa.
- s. Construcció d'una ermita a Formentera i accions encaminades a la recuperació de molins, sènies i altres instal·lacions tradicionals.
- t. 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:





- a. Millora de les instal·lacions de cala Jondal.
- b. 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 assenyala.

3 Seran objectius bàsics dels instruments de planejament general:

- a. La protecció dels valors ambientals i paisatgístics de les àrees sostretes del desenvolupament urbà.
- b. La protecció i revalorització del patrimoni urbà i arquitectònic, fomentant la seua reutilització i recuperació.
- c. El foment del desenvolupament econòmic i turístic sostenible.
- d. 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.
- e. La satisfacció de les necessitats d'infraestructures i equipaments de la població existent i prevista.
- f. 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:

- a. 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.
- b. 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.
- c. 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 vianants i l'ús del transport públic.





- d. 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.
- e. Protegint 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:

- a. 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.
- b. Declarar les zones de protecció acústica especial, les zones de situació acústica especial i les zones tranquil·les.
- c. 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 tinguin 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 plantegin 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 vialitat 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 normativa 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 disposat 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 etnològics; béns integrants del patrimoni historicoindustrial i béns d'interès paisatgísticoambiental, 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 aquestos 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, vénda, 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 reproduïx 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 graficar-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 discontinües i que compreguin 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 dèficits 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 persisteixen 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 m<sup>2</sup> 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







Historicoartístic 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 m<sup>2</sup> 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 formuli 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 addicional 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'acord 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 addicional 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 rodat 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 addicional 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 contenguin 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 marítimoterrestre 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 marítimoterrestre 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 marítimoterrestre se sotmetrà al règim específic establert en el Títol III de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes.

### **Disposició addicional 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 addicional 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 expedit 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 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 dona 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 m<sup>2</sup>. 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 assenyalarà 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 addicional 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 addicional. 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 addicional 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 addicionals 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 addicionals 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 addicionals 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 addicional 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- tenguin 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 disposat 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 m<sup>2</sup>- 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 m<sup>2</sup>, 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 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 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 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 m<sup>2</sup> de superfície mínima.

c. La parcel·la mínima edificable haurà de fixar-se en 1.000 m<sup>2</sup>.

d. Les altures màxima possibles es disminuiran a 2 plantes.

e. Es limitarà a 0,4 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> d'edificabilitat neta màxima.

b. La superfície de parcel·la mínima serà de 1.000 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> 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: Mantindrà 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: Mantindrà 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: Mantindrà 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": Mantindrà 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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup>.

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 adscrivint-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 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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- adscrivint-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, adscrivint-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 Figueral, 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 reclassificació 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: Mantendrà la seua classificació com urbanitzable, i l'adaptació al PTI del planejament general haurà d'establir la seua ordenació:

- a. Reduint a 200 del 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 m<sup>2</sup> 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 immediata 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 envidrada 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 pla 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 pla 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.

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 pretén 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:
- Ubicació i característiques dels terrenys per on ha de transcórrer, o de les seves característiques actuals, si s'escau.
  - Finalitat i activitat amb la qual es relacioni.
  - Ajustament a les determinacions que en el PTI s'estableixen
  - 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.
  - En cas de transcórrer 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 expedit 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 €.
- 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 €; 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 finançadora: 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 €; projectes de recuperació 60.000 €; execució dels projectes: 600.000 €; total 690.000 €.
- 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 €
- 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 €; 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 €; 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 procediria 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 €; anàlisi urbanística 48.000 €
- 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 els 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 €, redacció i execució d'un projecte pilot: 90.000 €; instal·lació de panells: 90.000 €; manteniment de panells: 30.000 €/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 €; publicació 30.000 €
- 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 diagnosi 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 €; gestió i control: 120.000 €/any; total 990.000 €
  - 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€; implantació d'un Sistema d'informació territorial 60.000 €, gestió del Sistema d'informació territorial 60.000 €/any; total 612.000 €
- 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 €/any; total 10.800.000 €
- 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 €; 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'atrancament 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 €; 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 €, dotació del Conservatori de Música i Dansa 450.000 €.

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 €, construcció i millora d'instal·lacions esportives: 10.000.000 €, manteniment i gestió d'instal·lacions esportives 6.000.000 €.

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 €/any; ajudes econòmiques 180.000 €/any. Total 2.160.000 €
  - 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 €
  - 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 Maians des Racó
- 43 Can Miquel d'en Cova des Pont
- 44 Can Mariano de sa Cova
- 45 Can Marià d'en Durban
- 46 Can Pep Marquet

