

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DEL MUNICIPI DE SANT JOAN DE LABRITJA**

MEMÒRIA

ÍNDEX GENERAL

MEMÒRIA INFORMATIVA

01.- INFORMACIÓ DEL TERRITORI

- 1.1.- Suport físic
 - a).- Geogràfic
 - b).- Geològic
 - c).- Hidrològic
 - d).- Clima
 - e).- Usos del sòl
 - f).- Vegetació i fauna
- 1.2.- Elements i edificis protegits
- 1.3.- Xarxa de comunicacions

02.- INFORMACIÓ SOBRE POBLACIÓ I VIVENDA

- 2.1.- Població
- 2.2.- Vivenda
- 2.3.- Activitat econòmica

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

01.- ANTECEDENTS

- 1.1.- Pla general d'ordenació urbana i Projecte de delimitació de sòl urbà
- 1.2.- Llei de sòl rústic
- 1.3.- Directrius d'ordenació del territori

02.- NORMATIVA SUPRA MUNICIPAL VIGENT

- 2.1.- Legislació estatal
- 2.2.- Legislació supra-insular
- 2.3.- Legislació insular d'Eivissa i Formentera
- 2.4.- Normes territorials cautelars
- 2.5.- Normativa no urbanística
- 2.6.- Normativa de medi ambient

03.- SÒL URBÀ

- 3.1.- Condicions establertes per la Llei del sòl
- 3.2.- Condicions establertes pel Pla territorial d'Eivissa i Formentera
- 3.3.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbà
- 3.4.- Condicions de les llicències a sòl urbà
- 3.5.- Unitats d'actuació a sòl urbà

04.- SÒL URBANITZABLE

- 4.1.- Condicions establertes per la Llei del sòl
- 4.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori
- 4.3.- Condicions establertes pel Pla territorial d'Eivissa i Formentera

4.4.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbanitzable

05.- SÒL NO URBANITZABLE

5.1.- Condicions establertes per la Llei del sòl

5.2.- Condicions establertes per la Llei del sòl rústic

5.3.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori

5.4.- Condicions del Pla territorial d'Eivissa i Formentera

5.5.- Condicions de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i règim d'unitats mínimes de cultiu.

5.6.- Pla director sectorial d'energia

5.7.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl no urbanitzable

5.8.- Criteris de les Normes Subsidiàries per a les Àrees de prevenció de riscos

5.9.- Nuclis rurals

06.- LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT

6.1.- Execució del planejament

6.2.- Sistemes generals

07.- JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

7.1.- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població

7.2.- Justificació del nombre màxim d'habitants d'acord amb l'ordenació

7.3.- Justificació de l'estàndar de zones verdes per habitant

08.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL DECRET 105/1997, DE 24 DE JULIOL

09.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

ANNEXOS

PLA DIRECTOR SECTORIAL D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA

01.- Vinculació del planejament municipal

02.- Objecte de l'adaptació al POOT del planejament municipal

2.1.- Regulació de les densitats

2.2.- Regulació dels usos

2.3.- Característiques de les edificacions residencials

2.4.- Tamany i característiques de les zones turístiques

2.5.- Dotacions d'infraestructura

2.6.- Equipament i serveis

2.7.- Mesures correctores de l'ocupació de platges

2.8.- Zona de Reserva i Dotacional

2.9.- Zones limítrofes de protecció costera i àrea de protecció posterior

03.- Superfície mínima de solar per plaça turística

3.1.- Ratio turístic

3.2.- Còmput del nombre de places turístiques

04.- Operacions d'intercanvi d'aprofitament i reconversió

4.1.- Operacions d'intercanvi d'aprofitament

4.2.- Operacions de reconversió

05.- Condicions mínimes pels nous establiments turístics

- 06.- Llei general turística

LLEI DE PATRIMONI HISTÒRIC

- 01.- Objecte de la Llei de Patrimoni Històric
- 02.- Béns d'interès cultural
- 03.- Béns catalogats
- 04.- Règim de protecció
 - 4.1.- Protecció general
 - 4.2.- Preservació de béns immobles
 - 4.3.- Deure de conservació dels béns d'interès cultural i dels catalogats
 - 4.4.- Informes i autoritzacions
 - 4.5.- Col·locació d'elements exteriors
- 05.- Vinculació del planejament urbanístic
- 06.- Redacció dels catàlegs municipals
- 07.- Elements d'interès històric-artístic

PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

- 01.- Conceptes bàsics del PDS d'equipaments comercials
 - 1.1.- Definició d'activitat comerç
 - 1.2.- Concepte de superfície de venda i superfície edificada
 - 1.3.- Concepte de gran superfície
 - 1.4.- Concepte de densitat comercial
 - 1.5.- Plans especials de zona comercial
- 02.- L'equipament comercial en el terme municipal
- 03.- Determinació de la densitat comercial màxima per sectors
- 04.- Llei d'ordenació de l'activitat comercial

PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES

- 01.- Conceptes bàsics del PDS de carreteres
 - 1.1.- Objecte del PDS de carreteres
 - 1.2.- Vinculació del planejament urbanístic municipal
 - 1.3.- Característiques tècniques de les obres
 - 1.4.- Factors ambientals
 - 1.5.- Afecció d'espais naturals protegits
- 02.- Desenvolupament del pla de carreteres
- 03.- Zones de protecció de carreteres

PLA DIRECTOR DE PEDRERES

- 01.- Conceptes bàsics del PDS de pedreres
 - 1.1.- Concepte de pedrera
 - 1.2.- Concepte de restaurar, re-explotar i reutilitzar
 - 1.3.- Pla de restauració
- 02.- Catàleg de pedreres
 - 2.1.- Catàleg de pedreres actives
 - 2.2.- Catàleg de pedreres inactives

PLA DIRECTOR SECTORIAL PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS URBANS

- 01.- Conceptes bàsics del PDS per a la gestió dels residus urbans
 - 1.1.- Residus que s'inclouen en el PDS
 - 1.2.- Objectius del PDS
 - 1.3.- Atribucions als ajuntaments
 - 1.4.- Reducció, recollida i tractament dels residus urbans
- 02.- Vinculacions als plans urbanístics
- 03.- Utilitat pública i interès general de les instal·lacions
- 04.- Avaluació d'impacte ambiental
- 05.- Annexos al PDS

MEMÒRIA INFORMATIVA**01.- INFORMACIÓ DEL TERRITORI**

1.1.- Suport físic

a).- Geogràfic

El municipi de Sant Joan de Labritja es troba situat al nord de l'Illa i està format per quatre parròquies: Sant Joan de Labritja, Sant Miquel de Balansat, Sant Vicent de Sa Cala i Sant Llorenç de Balàfia. A la costa, es troben els nuclis turístics de Port de Sant Miquel, Portinatx i Cala de Sant Vicent. El municipi limita amb el de Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu. El nucli de Sant Joan es troba al centre del municipi connectant les parròquies de Sant Miquel i Sant Vicent, així com les zones turístiques de Port de Sant Miquel, Benirràs, Portinatx i Cala de Sant Vicent. D'acord amb la Memòria de l'Avanç del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, cal diferenciar les àrees litorals amb desenvolupaments urbanístics més o menys aïllats, que encara conserven trams amb important valors naturals. En el municipi de Sant Joan de Labritja: Des de la punta de s'Àguila fins Benirràs, tram que està totalment inclòs dins l'Àrea d'Especial Protecció dels Amunts. El nucli de Portinatx, també dins l'Àrea d'Especial Protecció dels Amunts i des de l'AAPI d'Allà Dins fins el Pla parcial des Figueral. Aquest tram està parcialment dins l'Àrea d'Especial Protecció des Amunts i inclou el nucli de sa Cala de Sant Vicent.

b).- Geològic

La illa és d'origen continental, emergí amb els moviments orogèns terciaris al temps en que constituïa definitivament la Cordillera Penibètica, representa per tant una continuïtat de l'esmentada serralada peninsular cap a l'est, al igual que la resta de les Illes Balears i exceptuant la zona nord de Menorca.

Geològicament és de naturalesa enterament calcària (molasses, calcàries, conglomerats, margues, etc.) Comença en el triàsic i la major part dels seus materials són secundaris. L'erosió posterior ha originat un paisatge de turons. Algunes de les zones planes interiors són cobertes amb materials miocènics i quaternaris, però les zones planes més extenses són les zones costeres al·luvials de materials quaternaris.

c).- Hidrològic

Eivissa és una illa globalment muntanyenca però amb relleus suaus que s'alineen en dues grans cadenes muntanyoses, disposades en direcció sud-oest/nord-est i que donen a la illa la forma allargada. La cadena septentrional és formada pels Amunts i integrada per la des Forn Nou (Pic de Forn Nou de 347 m.) i la de la Mola (es Fornàs de 410 m.). La cadena meridional és integrada per la de Grossa i de Biniferri (Peix de 400 m.) i la de Sant Josep (Talaiassa de 475 m.). La costa és retallada i amb l'aparició de diverses illes (Tagomago, sa Conillera, Bledes i els illots de Bosc, s'Espart, es Vedrà i es Vedranell). No existeix xarxa hidrològica definida encara que apareixen nombrosos torrents.

d).- Clima

La seva climatologia és condicionada per la seva situació intermitja, entre el flux general de ponent i la zona subtropical, a la qual s'afegeixen aspectes orogeogràfics que donen lloc a una forta activitat ciclogènica, a la qual la mar exerceix d'atenuador de les oscilacions tèrmiques. La temperatura mitja anual varia entre els 16 i el 18,5° i les precipitacions mitjanes totals superen els 400 m. L'exposició al sol del territori és alta, amb unes 3.000 hores/any i els vents dominants a l'hivern són de component oest i a l'estiu de llevant. Ocasionalment a l'hivern, a més a més dels vents de component oest o nord-est, bufen vents de component polar que exerceixen un efecte dessecant.

e).- Usos del sòl

A Eivissa el règim de tinència de terra més estès és el de la propietat gestionada (un 77 % del territori) i la major part d'aquestes terres són ocupades per explotacions de mitjana extensió. Les zones planes són dedicades a l'agricultura de secà i els boscos s'ha explotat de manera continuada fins veurer-se pràcticament substituïts per boscos secundaris. Amb l'arribada del turisme s'han començat a abandonar els cultius i ha aparegut una major pressió antròpica sobre els boscos, amb major incidència dels incendis forestals.

Dades generals de l'illa:

Àrees forestals	Fruiters de secà	Herbacs de secà	Matoll
21.277 Hà.	12.530 Hà	10.955 Hà	6.527 Hà
Regadius	Pastius	Olivars	Improductius
2.084 Hà	690 Hà	--	10 % del territori

f).- Vegetació i fauna

La vegetació és essencialment mediterrània, constituïda per unes 941 espècies. Les precipitacions escasses, unides a les condicions edafoxèriques, que imposen els materials calcàries del subsòl, fan que l'eficiència a l'evapo-transpiració sigui bastant baixa, per la qual cosa l'alzina (*Quercus ilex*) no troba òptimes condicions per a desenvolupar-se i tan sols es permet el creixement del pincarrasco (*Pinus halepensis*), la savina (*Juniperus phoenicia*) i la maquia termòfila amb llentiscle (*Pistacea lentiscus*), ginebrera (*Juniperus oxyedrus*), cistus albidus, romaní (*Rosmarinus officianalis*), etc. Actualment, la intensa antropització del medi natural ha fet retrocedir l'extensió de la vegetació original a les zones pedregoses o de difícil accés i gran part de l'actual muntanya baixa prové de la destrucció més o menys parcial del bosc primitiu, especialment a les zones més costeres.

La fauna és la típica de les Illes, el pinsà (*Fringilla coelebs*) entre els alzinars, així com el reietó (*Regulus ignicapillus*), el tudó (*Columba palumbus*) i el ferrerico blau (*Parus caeruleus*). Entre els mamífers, el mart (*Martes martes*) i entre els invertebrats el corc dels aglans (*Balanus elephas*) i la papallona (*Lymantria dispar*). Entre el pinar es característic el trencapinyons (*Loxia curvirostra*) i, entre els invertebrats, l'escarabat (*Polyphilla fullo*), la processonària (*Thaumetopoeia pityocampa*) i el perforador (*Dendroides pini*). A les zones de garriga, els mamífers, com el conill (*Orytolagus cuniculus*), l'eriço (*Erinaceus algirus*) i la geneta (*Geneta geneta*). Entre els ocells, la perdiu (*Alectoris rufa*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el busqueret (*Sylvia sp.*), el tord (*Turdus sp.*) s'estornell (*Sturnus vulgaris*), etc. i, entre els reptils, la serp de garriga (*Macropodotus cucullatus*).

1.2.- Elements i edificis protegits.

D'acord amb la Disposició transitòria tercera de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears, modificada per la Llei 2/2006, de 10 de març (BOIB n. 39, de 18.03.06), els Ajuntaments que no disposin de Catàleg de protecció del patrimoni històric, aprovat definitivament, hauran de tramitar-lo abans del dia 1 de gener del 2.008, per la qual cosa s'està redactant el mateix que es tramitarà conjunta i simultàniament o amb posterioritat a les presents Normes Subsidiàries.

El catàleg distingirà entre sòl urbà i rústic. En el primer quedaran inventariats els Béns d'Interès Cultural (BIC), entre els quals es troben les edificacions significatives, torres de defensa, escuts, emblemes, encreuaments de terme, elements militars i defensius, així com elements etnològics. A més s'inventariaran les cases i altres elements que ostentin qualque grau d'interès i requereixin una

protecció. Per últim la delimitació dels conjunts hidràulics, paisatjístics, etc. En sòl rústic es conformarà l'inventari distingint les possessions de les cases de pagès i dels elements artístics, etnològics i/o naturals que presentin un cert grau d'interès (ponts, sistemes hidràulics, aljubs, etc.). Tot el treball de recerca es presentarà a una fitxa per a cada un dels immobles i elements.

1.3.- Xarxa de comunicacions.

El nucli de Sant Joan de Labritja és creuat per la carretera C-733 que continua fins el nord, connectant-lo amb Portinatx, així com donant accés a les carreteres a Sant Llorenç, Sant Miquel i Sant Vicent (PM-811). El nucli de Sant Miquel es troba creuat i connectat amb Santa Gertrudis mitjançant la carretera PM-814 i el nucli de Sant Vicent amb el de Sant Carles de Peralta mitjançant la PM-810.

D'acord amb l'informació de l'Avanç del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, la xarxa primària de primer ordre connecta les àrees d'Eivissa, Sant Antoni de Portmany i Santa Eulària des Riu entre si, superposant-se a aquest conjunt la xarxa arterial d'Eivissa i l'accés a l'aeroport. Els nuclis de Santa Eulària, Sant Carles, Sant Vicent, Sant Joan, Sant Miquel, Sant Mateu, Santa Agnès, Sant Antoni, Sant Josep i Eivissa configuren la xarxa primària de segon ordre. Els eixos Santa Eulària-Eivissa, Sant Rafel-Santa Agnès i PM-802-cap a la Canal constitueixen la xarxa secundària que pertany al Consell Insular. Els eixos Eivissa a Santa Eulària, Eivissa a Sant Jordi i Eivissa a Sant Antoni presenten les intensitats més elevades. Les seves IMD estan compreses entre l'interval $14000 < IMD < 5000$. Els eixos Eivissa a Sant Josep, Santa Eulària a Sant Carles presenten un trànsit rellevant amb unes IMD entre 5000- 10000 vehicles/dia. La resta de vies d'Eivissa presenten unes intensitats menors a 5000 vehicles/dia.

02.- INFORMACIÓ SOBRE POBLACIÓ I VIVENDA

2.1.- Població.

D'acord amb la informació previa realitzada per al document d'Avanç de les Directrius d'ordenació territorial resulten les següents dades:

Any	1.950	1.960	1.970	1.981	1.991
Població	5.278	5.187	3.412	3.287	3.560

L'evolució recent de la població és la següent:

Any	1.991	1.996	2.000	%
Població	3.560	3.835	4.194	9,36

L'evolució, creixement natural i migracions de la població, d'acord amb les dades del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (desembre 2001), és la següent:

Evolució de la població

1.950	1.960	1.970	1.981	1.986	1.991	1.996	1.998	1.999	2.000
5.278	5.187	3.412	3.287	3.421	3.560	3.835	3.943	4.063	4.194

Creixement natural de la població

1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998
- 14	- 6	- 10	74	63	79	77	-13

Migracions interiors

1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998
- 35	- 4	- 41	- 10	10	- 7	- 15	- 12

Migracions estatals

1.991	1.992	1.993	1.994	1.995	1.996	1.997	1.998
17	- 5	- 4	18	45	1	21	68

Població esperada, segons la memòria de l'aprovació definitiva del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, per al municipi a l'horitzó 2006 i 2011: 4.355 i 4.427 habitants, respectivament.

2.2.- Vivenda.

Per a l'anàlisi de la vivenda s'ha pres de base de partida la informació prèvia realitzada per el cens de vivendes de l'Institut balear d'estadística i el document d'Avanç de les Directrius d'ordenació del territori (1.998).

Cens de vivendes a 1.991:

Principal	Secundària	Desocupada	Altres	No consta	Total
1138	1047	310	--	--	2515

Superfície útil (m2) de la vivenda principals i secundàries:

< 30	31 - 60	61 - 90	91 - 120	121 - 150	151 - 180	> 180	No consta
76	354	571	600	355	87	133	2

El nombre total de vivendes, d'acord a les dades de l'Avanç de les Directrius d'ordenació territorial, a 1.991, era de 2.515 vivendes i el cens de població d'aquest mateix any de 3.560 habitants, per la qual cosa consideram, d'acord amb el criteri del Decret 2/1996, de 16 de gener, tres habitants per vivenda, obtendríem que la capacitat de població, calculada sobre la vivenda principal més la desocupada, donava una població teòrica de 7.545 habitants, per la qual cosa podria considerar-se una baixa ocupació fixa de les vivendes existents.

Sòl no urbanitzable: 405 vivendes existents segons estudi del sòl no urbanitzable de 1.996 (font: Conselleria de Medi ambient)

D'acord amb l'Avanç del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, la concentració de la població en 1.996 en el municipi de Sant Joan és la següent:

CONCENTRADA	DISSEMINADA	TOTAL
-------------	-------------	-------

Núm.	%	Núm.	%	Núm
923	24.07	2.912	75.93	3.825

D'acord amb l'estudi de població i vivenda de l'INE (any 2.001):

Població			Habitatge			
Resident	No resident	Total	Principal	Secundari	Altres	Total
4.094	1.226	5.320	1.583	1.003	884	3.470

El nombre total de habitatges visats, llicències i finals d'obra, d'acord amb les dades del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (desembre 2001), és el següent:

Habitatges unifamiliars (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
21	23	6	11	11	22	13	27	19	47	33

Habitatges plurifamiliars (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
21	21	0	18	48	36	4	253	0	3	48

Habitatges d'obra nova (visats)

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
41	26	6	27	58	56	17	22	16	35	41

Reforma d'habitatges (visats)

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
1	18	0	2	1	2	0	248	3	11	40

Habitatges d'obra nova (llicències)

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
5	7	33	23	24	19	35

Reforma d'habitatges (llicències)

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
0	0	0	0	0	2	1

2.3.- Activitat econòmica.

D'acord amb les dades de 2.002, el cens d'activitat econòmica de les empreses es distribuïx de la manera següent:

SANT MIQUEL DE BALANZAT			
DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT	EPÍGRAF	NOMBRE	SUPERFÍCIE DECLARADA (m2)
Carnisseries	6424	1	16
Tabacs en expeneduria	6461	1	34
Tabac màquines automàtiques	6465	4	0
Productes alimentaris i begudes	6471	2	198
Productes alimentaris (120-399 m2)	6473	1	202
Prendes de vestir i tocat	6512	3	159
Apotecaries	6521	1	96
Apareills d'ús domèstic	6532	1	57
Articles de menatge, ferreteria, adorn	6533	2	147
Materials de construcció	6534	1	57
Llibres, revistes, periòdics	6594	1	32
TOTAL	--	18	998

SANT VICENT DE SA CALA			
DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT	EPÍGRAF	NOMBRE	SUPERFÍCIE DECLARADA (m2)
Tabacs en expeneduria	6461	1	8
Productes alimentaris i begudes	6471	1	35
TOTAL	--	2	43

PORT DE SANT MIQUEL			
DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT	EPÍGRAF	NOMBRE	SUPERFÍCIE DECLARADA (m2)
Tabac màquines automàtiques	6465	3	0
Productes alimentaris i begudes	6471	1	99
Prendes de vestir i tocat	6512	2	59
Articles de menatge, ferreteria, adorn	6533	3	245
TOTAL	--	9	403

PORTINATX			
DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT	EPÍGRAF	NOMBRE	SUPERFÍCIE DECLARADA (m2)
Tabacs en expeneduria	6461	1	30
Tabac màquines automàtiques	6465	8	0
Productes alimentaris i begudes	6471	6	335

Prendes de vestir i tocat	6512	2	67
Mercerie i paqueteria	6514	1	40
Apotecaries	6521	1	68
Drogueria, perfumeria	6522	1	69
Articles de menatge, ferreteria, adorn	6533	13	734
TOTAL	--	33	1.343

CALA DE SANT VICENT			
DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT	EPÍGRAF	NOMBRE	SUPERFÍCIE DECLARADA (m2)
Tabac màquines automàtiques	6465	1	0
Productes alimentaris i begudes	6471	2	204
Articles de menatge, ferreteria, adorn	6533	2	266
TOTAL	--	4	470

DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT	NOMBRE	SUPERFÍCIE DECLARADA (m2)
Comerç al detall i a l'engròs	68	3.257
TOTAL	68	3.257

Activitat turística (font: Ajuntament):

HOTELS I APARTAMENTS	GRUP	HABITACIONS	APARTAMENTS	PLACES
SANT JOAN				
Ses Arcades	HsR	22	--	44
Can ...	CH	4	--	8
PORT DE SANT MIQUEL				
Cartago	H	196	--	373
Galeón	H	182	--	343
Club San ...	HsR	106	--	212
Port	AT	--	9	29
San Miguel	AT	--	46	109
Torreomar	AT	--	43	100
Esmeralda	AT	--	38	94
Port	AT	--	18	66
Port	AT	--	54	108
PORTINATX				
Portinatx	Hs	10	--	20

La Cigueña	HsR	29	--	55
Oasis	H	60	--	114
Cas ...	Hs	11	--	21
Sa Vinye ...	H	11	--	19
Oasis playa	H	84	--	156
Riu club	CV	281	--	562
Presidente	H	270	--	513
El Greco	H	242	--	459
Club vista	CV	175	--	350
Lluqui	AT	--	6	30
Holitel	AT	--	134	330
Es Grop	AT	--	13	40
Nort	AT	--	13	44
Granada	AT	--	18	52
Edificio del ...	AT	--	32	96
S'Arenal	AT	--	16	36
Oasis playa	AT	--	46	92
Es Puet	AT	--	16	32
Grop playa	AT	--	28	74
CALA DE SANT VICENT				
Cala San Vicent	H	120	--	233
Imperio	H	210	--	400
Can Miquel	AT	--	8	24
NA XAMENA				
Hacienda	H	59	--	116
TOTAL (1)		2072	538	5354

(1).- Segons l'IBAE: 38 establiments turístics, 2.612 habitacions i 5.330 places.

TURISME RURAL		GRUP	HABITACIONS	PLACES
Cas Pla	Crta. a Port de sant Miquel	HR	16	32
Can Martí	Sant Joan	AG	4	9
Villa Can Maries	Sant Miquel	HR	8	16
Ca sa Vilda Marge	Portinatx	AG	6	11
Can Planells	Sant Miquel	AG	8	16
Ca n'Escandell	Cra. de Sant Miquel a Sant Joan	AG	9	20

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DEL MUNICIPI DE SANT JOAN DE LABRITJA: MEMÒRIA

Atzaró	Sant Llorenç	AG	8	20
Can Gall	Sant Llorenç	AG	9	18
TOTAL			68	142

HABITATGES TURÍSTICS VACACIONALS		GRUP	HABITACIONS	PLACES
Casa Cova	Sant Joan	HTV	3	5
Can Joan Yern	Sant Llorenç	HTV	1	7
Can Toni Yern	Sant Llorenç	HTV	1	6
Can Murenu	Sant Llorenç	HTV	1	8
Cases Velles	Sant Miquel	HTV	1	6
Casa Naya	Sant Llorenç	HTV	1	10
Casa Naya	Sant Llorenç	HTV	1	10
Can Magdale	Sant Miquel	HTV	1	5
Can Toni Vicent Muson	Sant Llorenç	HTV	1	6
Sa Rota des cotxu	Sant Joan	HTV	1	6
TOTAL			12	69

RESUM DE L'ACTIVITAT TURÍSTICA	HABITACIONS	APARTAMENTS	PLACES
Hotels i apartaments	2072	538	5354
Turisme rural	68	--	142
Habitatges turístics vacacionals	12	--	69
TOTAL	2690		5565

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA**01.- ANTECEDENTS**

1.1.- Pla general d'ordenació urbana i Projecte de delimitació de sòl urbà.

El Pla General d'Ordenació Urbana vigent s'aprovà definitivament per la CPU el 21 de novembre de 1.977. En data 17 de desembre de 1.990 va ser aprovat un PDSU que finalment es va declarar nul al no recollir fidelment, en compliment de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes, els límits de la zona marítim-terrestre aprovats provisionalment. En data 23 de juliol de 2.004 (BOIB n. 113, de 17.08.04), de conformitat amb l'establert en el Reial decret llei de 16 d'octubre de 1.981 (BOE de 22.10.81), va ser aprovat inicialment i el 17 de febrer de 2.005 (BOIB n. 41, de 12.03.05) un nou PDSU.

A conseqüència de l'aprovació de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99), és necessari procedir a l'adaptació del PGOU a la mateixa (article 4.2) o la seva substitució per NN.SS., així com a tota la normativa urbanística actualment vigent i especialment a:

- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de la oferta turística de les Illes de Eivissa i Formentera.
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears.
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears.
- Acord de 21 de març de 2.005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera d'aprovació definitiva del Pla territorial insular.
- Llei 11/2005 de 7 de desembre, de mesures específiques i tributàries per a les Illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Turisme (BOIB n. 188, de 15.12.05).

D'altra banda, d'acord amb la Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució del planejament urbanístic municipal (BOCAIB n. 145, de 23.11.89), s'ha optat per desplaçar la vigència de l'actual PGOU per Normes Subsidiàries. L'avanç de les mateixes van ser aprovades el 15 de juliol de 2005 (BOIB n. 111, de 26.07.05) amb obertura d'un període de 30 dies per presentar suggeriments.

- a).- La normativa per zones que el Pla General d'Ordenació Urbana va establir amb caràcter general per al sòl urbà és en resum la següent:

	Casç antic	Extensiva		Turística		
		Baixa (1)	Baixa (2)	Hotelera mitja	Hotelera baixa	Aldea
Parcel·la mínima (m2)	200	400	400	2.000	1.200	--
Façana/fons mínims (m)	7/20	15/15	15/15	40/40	30/30	--
Altura màxima (m)	9	9	10	20	15	10
Nombre de plantes	B+2P	B+2P	B+2P	B+6P	B+4P	B+2P
Ocupació màxima en PB (%)	60	40	30	30	30	50
Ocupació màxima en PP (%)	60	40	30	25	30	50
Edificabilitat màxima (m2/m2)	1	0,5	--	--	--	--
Volum màxim (m3/m2)	6	3	2	3	3	3

Separació del carrer (m)	0	5	5	6	6	--
Separació dels laterals (m)	0	3	3	6	6	--
Separació de fons (m)	5	3	3	6	6	--
Usos	(3)	(4)	(5)	(6)	(6)	(7)

- (1).- En àrees de desenvolupament urbà.
 (2).- En àrees turístiques.
 (3).- Usos permesos: Habitatge (situació: B, P), públic: 1 a 8 (situació: S, B), activitats i instal·lacions complementàries: 2 (B, C) i industrial: 1 (A, B).
 (4).- Usos permesos: Habitatge (situació: B, P), públic: 1 a 8 (situació: S, B), activitats i instal·lacions complementàries: 4 (B, D).
 (5).- Usos permesos: Habitatge (situació: B, P), públic: 5 a 8 (situació: S, B), activitats i instal·lacions complementàries: 4 (B, D).
 (6).- Usos permesos: Apartaments (situació: S, B, P), públic: 1 a 4 (situació: S, B, P), activitats i instal·lacions complementàries: 4 (B).
 (7).- Usos permesos: Habitatge (situació: B, P), públic: 1 a 8 (situació: S, B), activitats i instal·lacions complementàries: 1 a 4.

EN PAISATGE PROTEGIT	Residencial	Turística	
		Hotelera	Aldea
Parcel·la mínima (m2)	1.000	5.000	5.000
Façana/fons mínims (m)	20/20	40/40	50/50
Altura màxima (m)	10	14	10
Nombre de plantes	B+2P	B+3P	B+2P
Ocupació màxima (%)	20	20	30
Volum màxim (m3/m2)	1	2	2
Separació del carrer (m)	6	10	--
Separació dels laterals (m)	6	10	--
Separació de fons (m)	6	10	--
Usos	(8)	(9)	(10)

- (8).- Usos permesos: Habitatge (situació: B, P), públic: 1 a 8 (situació: S, B), activitats i instal·lacions complementàries: 4 (B, D).
 (9).- Usos permesos: Apartaments (situació: B, P), públic: 1 a 4 (situació: S, B), activitats i instal·lacions complementàries: 4 (B).
 (10).- Usos permesos: Habitatge (situació: B, P), públic: 1 a 8 (situació: S, B), activitats i instal·lacions complementàries: 4 (B, D).

1.2.- Llei de sòl rústic.

Parcel·la mínima (m2)	Altura total (m)	N. de plantes	Ocupació (%)	Aprofitament (%)	Volum per edifici (m3)
14.000	8	B+1PP	5	4	1.500

1.3.- Directrius d'ordenació del territori.

Els Ajuntaments, de conformitat amb la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, haviem de complimentar els següents requisits:

- a).- En el termini de sis mesos, des de l'entrada en vigència de les DOT, per acord plenari adoptat per majoria absoluta, comunicar al Govern de les Illes Balears i a la Comissió Insular d'Urbanisme els terrenys que considerin prioritaris als efectes de que tinguin la classificació d'urbanitzables o aptes per a la urbanització, en els límits establerts a la Disposició transitòria quarta i en cap cas poden ésser els inclosos a l'apartat 2n de la Disposició adicional dotzena (Disposició transitòria setena).
- b).- En el termini de 60 dies, des de l'entrada en vigència de les DOT, comunicar, a través de certificat municipal, a la Comissió Insular d'urbanisme i a l'Arxiu Central d'Urbanisme de la Conselleria de Medi Ambient, ordenació del territori i litoral, les següents superfícies expresades en hectàrees, individualitzades per cada nucli, polígon o sector i reflectides a un plànol general del Terme municipal, indicant el seu ús global i la seva població (Disposició transitòria catorzena):
- Dels nuclis urbans.
 - Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial inicialment aprovat.
 - Dels urbanitzables o aptes per a la urbanització amb pla parcial definitivament aprovat, respecte dels quals s'indicarà si contenen o no amb projecte d'urbanització definitivament aprovat i en quina data.
 - Dels urbanitzables amb programa d'actuació urbanística definitivament aprovat.
 - De la resta d'urbanitzables o aptes per a la urbanització.
 - Dels terrenys classificats com sòl rústic protegit com a conseqüència de les determinacions d'immediata i directa aplicació d'aquesta Llei.

L'Ajuntament de Sant Joan de Labritja, mitjançant certificat de 18 de juny de 1.999, va complimentar el requisit establert a la Disposició transitòria catorzena de les DOT en el següent sentit:

SÒL URBÀ	Ús	Superfície (hà)	Habitats (n)
Sant Joan	Casc antic	0,739	183
	Residencial extensiva	6,971	504
	Eixample	0,41	123
Sant Miquel	Casc antic	2,01	501
	Residencial extensiva	5,312	270
	Eixample	3,388	1014
Sant Llorenç	Casc antic	0,622	153
	Residencial extensiva	3,838	135
Port de Sant Miquel	Residencial extensiva	14,987	1800
	Hotelera	1,185	197
	Serveis	0,159	12
	Equipaments i ELP	2,521	--
Portinatx	Residencial extensiva	39,1842	3810
	Hotelera existent	9,952	1627

	Hotelera	5,3	883
	Serveis	0,5678	42
	Equipaments i ELP	6,796	--
Sant Vicent de sa Cala	Residencial extensiva	5,262	444
	Hotelera existent	0,768	400
	Serveis	0,112	9
	Equipaments i ELP	0,388	--
Illa Blanca	Residencial extensiva	21,266	2124
	Hotelera	1,412	235
	Serveis	0,632	45
Na Xamena	Residencial extensiva	29,364	2475
	Hotelera existent	1,832	305
	Serveis	1,344	102
Cala den Serra	Hotelera existent	4,41	339
Punta Grossa	Residencial extensiva	21,019	1261
TOTAL SÒL URBÀ		191,751	18993

SÒL URBANITZABLE (amb Pla parcial aprovat)	Ús	Superfície (Hà)	Habitats (n)
Benirràs	Residencial extensiva	6,485	582
	Aldea turística	1,2738	212
	Serveis	8,618	20
	Esportiu	12,76	20
	Equipaments i ELP	56,412	--
Allà Dins	Hotelera existent	3,884	647
	Residencial extensiva	7,7	363
	Hotelera	6,716	959
	Serveis	6,458	10
	Equipaments i ELP	5,617	--
TOTAL SÒL URBANITZABLE		115,9238	2813

02.- NORMATIVA SUPRA MUNICIPAL VIGENT

El temps transcurrit i sobretot l'entrada en vigència d'una abundant normativa bàsicament autonòmica han fet inadequat el Plan general (PGOU), que va obtenir la seva aprovació l'any 1977. Les presents Normes Subsidiàries han considerat l'esmentada normativa, tant estatal com autonòmica, que, en molts de casos, estava ja vigent en aquest Terme municipal per ésser d'aplicació directa. La seva relació és la següent:

2.1.- Legislació estatal.

- Reial decret 1346/1976 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl. Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic (BOE n. 221 i 222, de 15 i 16.09.78). Reial decret 3288/1978, de 25 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament de gestió urbanística (BOE n. 27 i 28, de 31.01.79 i 01.02.79).
- Reial decret llei 3/1980, de 14 de març, sobre promoció del sòl i agilització de la gestió urbanística.
- Reial decret llei 16/1981, de 16 d'octubre, d'adaptació de plans generals d'ordenació urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).
- Llei 22/1988, de 28.07.88, de costes (BOE de 29.07.88), modificada per l'article 120 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre (BOE n. 31, de 31.12.02) i per la disposició addicional desena de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques (BOE n. 124, de 24.05.03). Reial decret 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu reglament (BOE n. 297, de 12.12.89).
- Els articles i disposicions següents del Reial decret legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual es va aprovar el text refós de la Llei sobre règim del sòl i ordenació urbana: 104.3, 113.2, 124.1 i 3, 136.2, 137.5, 138 bis, 159.4, 168, 169, 170.1, 183, 204, 210, 211.3, 213, 214, 222, 224, 242.1, 242.6, 243.2, 244.2, 3 i 4, 245.1, 246.2, 255.2, 258.3, 259.3, 274, 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, disposició addicional quarta 1^a i 3^a, disposició addicional sisena i disposició addicional transitòria cinquena 1^a.
- Llei 27/1992, de 24 de novembre, de ports de l'Estat i de la marina mercant (BOE n. 283, de 25.11.92 i correcció d'errors en el BOE n. 298, de 12.12.92). Modificada per la Llei 48/2003, de 26 de novembre, de règim econòmic i de prestació de serveis els ports d'interès general (BOE n. 284, de 27.11.03) i per l'article 109 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE n. 313, de 31.12.03).
- Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries (BOE n. 159, de 05.07.95).
- Llei 30/1998, de 29 de juliol, del règim especial de les Illes Balears (BOE n. 181, de 30.07.98).
- Reial decret legislatiu 1/2001, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el text refós de la llei d'aigües (BOE n. 176, de 24.07.01), modificat per l'article 91 de la Llei 24/2001, de 27 de desembre (BOE n. 313, de 31.12.01), per la disposició addicional dinovena i vintena de la Llei 53/2002, de 30 de desembre (BOE n. 31, de 31.12.02), per la disposició addicional onzena de la Llei 13/2003, de 23 de maig, reguladora del contracte de concessió d'obres públiques (BOE n. 124, de 24.05.03), per l'article 22 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) quant a l'article 54.2 i rúbrica i apartat 4 de l'article 55 per a les Illes Balears, i per l'article 122 i 129 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE n. 313, de 31.12.03). L'article 55 per a les Illes Balears ha estat també modificat per l'article 35 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04). Disposició addicional primera de la Llei 46/1999, de 13 de desembre i Reial decret 849/1986, de 11 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament del domini públic hidràulic que desenvolupa els títols preliminar I, IV, V, VI i VII de la Llei 29/1985, de 2 d'agost, d'aigües (BOE n. 103, de 30.04.86), modificat pel Reial decret 606/2003, de 23 de maig (BOE n. 135, de 06.06.03). L'article 61 i 109 del Reial decret legislatiu 1/2001 es modifiquen per l'article 51 i la Llei 29/1985 per la disposició addicional tercera, de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
- Reial decret 378/2001, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla hidrològic de les Illes Balears (BOE n. 96, de 21.04.01). Modificat per l'apartat 4 de la disposició derogatòria única de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou (BOE n. 276, 18.11.03). Reial decret 1513/2005, de 16 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou, en lo relatiu a l'avaluació i gestió del renou ambiental (BOE n. 301, de 17.12.05).
- Llei 51/2003, de 2 de desembre, d'igualtat d'oportunitats, no discriminació i accessibilitat universal per a persones amb discapacitat (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Reial decret 9/2005, de 14 de gener, pel qual s'estableix la relació d'activitats potencialment contaminants del sòl i els criteris i estàndards per a la declaració de sòls contaminats (BOE n. 15, de

18.01.05).

- Reial decret 505/2007, de 20 d'abril, pel qual s'aproven les condicions bàsiques d'accessibilitat i no discriminació de les persones amb discapacitat per l'accés i utilització dels espais públics urbanitzats i edificacions (BOE n. 113, de 11.05.07).
- Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl (BOE n. 128, de 29.05.07).

2.2.- Legislació supra-insular.

- Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments (BOCAIB n. 76, de 18.06.87).
- Llei 8/1988, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació (BOCAIB de 28.06.88), desenvolupat pel Decret 159/1989, de 23 de desembre, sobre adaptació dels plans generals d'ordenació urbana i de les normes subsidiàries i complementàries de planejament a la Llei 8/1988 (BOCAIB de 30.01.90). Modificat per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).
- Llei 12/1988, de 17 de novembre de camps de golf (BOCAIB de 03.12.88). Modificada per la Llei 6/1990, de 31 de maig i per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97).
- Llei 10/1989, de 2 de novembre, de substitució del planejament urbanístic municipal (BOCAIB n. 145, de 23.11.89).
- Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de la CAIB (BOCAIB de 26.06.90). Modificada per l'article 18 de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística de les Illes Balears (BOCAIB n. 141, de 17.11.90). Modificada per la Llei 2/1992, de 6 de maig (BOCAIB n. 65, de 30.05.92), per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97) i per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).
- Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears (BOCAIB n. 31, de 09.03.91). Modificada per la Llei 7/1992, de 23 de desembre (BOCAIB n. 8, de 19.01.93), per la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97), per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives (BOCAIB n. 161, de 30.12.97), per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99), per la Llei 1/2000, de 9 de març (BOIB n. 31 ext., de 13.03.00) i per l'article 2 de la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03). Els articles 26 i 27 estan derogats per la disposició addicional primera de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05).
- Decret 96/1991, de 31 d'octubre, sobre competències de la CAIB en la zona de servitud de protecció de la Llei de costes (BOCAIB de 03.12.91). Modificat pel Decret 73/1994, de 26 de maig (BOCAIB de 23.06.94) i per la Llei 2/2001, de 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori (BOIB n. 32, de 15.03.01).
- Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la millora de l'accessibilitat i de la supressió de barreres arquitectòniques i Decret 20/2003, de 28 de febrer, pel qual s'aprova el reglament de supressió de barreres arquitectòniques (BOIB n. 36, de 18.03.03).
- Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions històric-ambientals dels nuclis de població (BOCAIB n. 131, de 28.10.93).
- Llei 1/1994, de 23 de març, sobre condicions per a la reconstrucció en sòl no urbanitzable d'edificis i instal·lacions afectades per obres públiques o declarades d'utilitat pública i executades pel sistema d'expropiació forçosa (BOCAIB de 19.04.94). L'article 2 es modifica per la disposició addicional tretzena de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).

- Decret 72/1994, de 26 de maig, sobre el plans d'ordenació del litoral (BOCAIB de 23.06.94).
- Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació dels serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears (BOCAIB de 24.06.95). L'article 17 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) regula la reutilització de les aigües residuals en els agroturismes i hotels rurals de les de 12 places.
- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial (BOCAIB n. 14, de 30.01.96) i article 33 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99).
- Decret 18/1996, de 8 de febrer, pel qual s'aprova el Reglament d'activitats classificades (BOCAIB n. 25, de 24.02.96) i Decret 19/1996, de 8 de febrer (BOCAIB n. 25, de 24.02.96).
- Decret 217/1996, de 12 de desembre, pel qual s'aprova definitivament el PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears (BOIB n. 9, de 21.01.97).
- Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears (BOCAIB n. 88, de 15.07.97). Modificada per la Llei 9/1997, de 22 de desembre, de diverses mesures tributàries i administratives, per la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99) i per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de mesures cautelars i d'emergència relatives a l'ordenació del territori i urbanisme de les Illes Balears (BOCAIB n. 128, de 12.10.99). Modificada per l'article 16, disposició addicional setena i vuitena de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97). Modificat pel Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04).
- Decret 87/1998, de 16 d'octubre, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial de carreteres (BOCAIB n. 135, de 22.10.98 i BOCAIB n. 151, de 26.11.98).
- Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98). Modificada per la Llei 2/2006, de 10 de març (BOIB n. 39, de 18.03.06).
- Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOCAIB n. 48, de 17.04.99). Modificada per 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 (BOCAIB n. 128, de 12.10.99). Modificada per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació territorial i urbanisme a les Illes Balears (BOIB n. 168, de 04.12.03). Modificada per la disposició addicional quinzena i disposició addicional vint-i-quatre de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03). Modificada en el seu article 19.1.a per la disposició addicional primera de la Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (BOIB n.85, de 04.06.05). Modificada per la disposició addicional segona de la Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05). L'apartat 6.e de l'article 76 es modifica per l'article 51 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06).
- Llei 2/1999, de 24 de maig, general turística de les Illes Balears (BOIB n. 41, de 01.04.99). Modificada per la Llei 9/2002, de 12.12.02 (BOIB n. 153, de 21.12.02).
- Decret 61/1999, de 28 de maig, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial de pedreres (BOCAIB n. 73 ext., de 05.06.99).
- Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial de les Illes Balears (BOIB n.157, de 27.12.00). Modificada per la disposició addicional vint-i-dosena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) i per la disposició addicional sisena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06).
- Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01) i article 32 de la Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04), per la qual es modifiquen determinats articles. Modificada per l'article 46 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06). Modificada en els articles: 7, 12, 20, 25, 37, 49 i 60, per l'article 14 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures

- tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- Decret 100/2001, de 13 de juliol, de mesures d'adequació de determinats procediments administratius de competència de la comunitat autònoma de les Illes Balears, relatives al sentit del silenci i als terminis màxims per dictar i notificar resolució. (BOIB n. 89, de 26.07.01).
- Decret 130/2001, de 23 de novembre, pel qual s'aprova la delimitació a escala 1:5.000 de les àrees d'alzinars protegits (BOIB n. 149, de 13.12.01).
- Resolució de 28 de maig de 2.002, per la qual es disposa la publicació de les determinacions del contingut normatiu del Pla hidrològic de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril (BOIB n. 77, de 27.06.02).
- Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02).
- Disposició addicional onzena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública (BOIB n. 186, de 30.12.04).
- Llei 10/2005, de 14 de juny, de ports de les Illes Balears (BOIB n. 100, de 02.07.05, correcció d'errors en el BOIB n. 111, de 26.07.05). L'article 3, 5 i 11 es modifiquen per la disposició addicional novena i la disposició transitòria quarta per la disposició transitòria segona, de la Llei 13/2005, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05 i n.36, de 11.03.06). Els articles: 28, 30, 92, 93, 94, 98 i 104 es modifiquen per l'article 21 i es deroga la disposició addicional setena per la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).
- Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears (BOIB n. 143, de 27.09.05, correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05).
- Decret 22/2006, de 10 de març, pel qual s'aprova el Pla director sectorial de telecomunicacions a les Illes Balears (BOIB n. 39, de 18.03.06).
- Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06).
- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06).
- Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears (BOIB n. 45, de 24.03.07). Acord de 24 de setembre de 2007 en relació amb l'article 9 (BOIB n. 147, de 04.10.07).

2.3.- Legislació insular d'Eivissa i Formentera.

- Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les Illes de Eivissa i Formentera (BOCAIB de 12.06.97). Decret 99/1998, de 6 de novembre, pel qual es modifica el POOT de les Illes d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 147, de 17.11.98). Acord de 6 de juliol de 2.001 del Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera pel qual s'aprova definitivament la modificació del Decret 42/1997, de 14 de març (BOIB n. 92, de 02.08.01). Modificat per la disposició addicional dotzena del Pla territorial insular d'Eivissa-Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05) que substitueix el contingut de l'article 19 (establiments en sòl no urbanitzable).
- Decret 46/2001, de 30 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla director sectorial per a la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 45, de 14.04.01, correcció d'errors en el BOIB n. 105, de 31.08.02). Modificat per l'acord de 26 de gener de 2.004 (BOIB n. 22, de 14.02.04).
- Disposició addicional divuitena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Acord de 21 de març de 2005 del Ple del Consell d'Eivissa i Formentera d'aprovació definitiva del Pla territorial insular (BOIB n. 50, de 31.03.05, correcció d'errors en el BOIB n. 148, de 06.10.05). Instrucció tècnica d'aclariment de l'apartat 3.5 de la norma 78 (BOIB n. 157, de 20.10.05). Instrucció de la CIOTUPHA sobre el procediment a seguir a propòsit de les desvinculacions a les parcel·les amb relació a l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat i Instrucció sobre el procediment a seguir amb relació a les

parcel·les afectades per l'article 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre (BOIB n. 104, de 17.02.05). Instrucció de la CIOTUPHA relativa al règim de les activitats en les categories del sòl rústic (BOIB n. 37, de 14.03.06). Instrucció de la CIOTUPHA d'aclariment del sentit de diversos aspectes de les normes del Pla territorial d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 133, de 23.11.06).

- Llei 11/2005 de 7 de desembre, de mesures específiques i tributàries per a les Illes d'Eivissa i Formentera en matèria d'Ordenació Territorial, Urbanisme i Turisme (BOIB n. 188, de 15.12.05).
- Decret 132/2005, 23 de desembre, pel que s'aprova el Pla rector d'ús i gestió del Parc natural de ses Salines d'Eivissa i Formentera (BOIB n. 196, de 31.12.05).

2.4.- Normes territorials cautelars.

- Llei 8/2005, de mesures transitòries per a l'atorgament de la llicència autonòmica de gran establiment comercial (BOIB n. 99, de 30.06.05, correcció d'errors en el BOIB n. 111, de 26.07.05).

2.5.- Normativa no urbanística.

2.5.1.- Legislació estatal.

- Reial decret 1909/1981, de 25 de juliol, pel qual s'aprova la NBE-CA-88 (BOE de 07.09.81), modificada mitjançant el Reial decret 2215/1982, de 12 d'agost (BOE de 03.09.82). Ordre del Ministre d'obres públiques i urbanisme de 29 de setembre de 1.988 (BOE de 08.10.88).
- Reial decret 2267/04, de 3 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament de seguretat contra incendis en establiments industrials (BOE n. 303, de 17.12.04).
- Reial decret 1627/1997, de 24 d'octubre, pel qual s'estableixen disposicions mínimes de seguretat i salut en les obres en construcció (BOE n. 256, de 25.10.97). Reial decret 39/1997, de 17 de gener, pel qual s'aprova el Reglament de serveis mínims de prevenció, modificat pel Reial decret 780/1998, de 30 d'abril (BOE n. 104, de 01.05.98) i per la Llei 54/2003, de 12 de desembre, de reforma del marc normatiu de la prevenció de riscos laborals (BOE n. 298, de 13.12.03).
- Reial decret llei 1/1998, de 27 de febrer (BOE n. 51, de 28.02.98) i Reial decret 401/2003, de 4 d'abril, pel qual s'aprova el Reglament regulador de les infraestructures comuns per a l'accés als serveis de telecomunicacions en l'interior dels edificis i de l'activitat d'instal·lació d'equips i sistemes de telecomunicacions (BOE n. 115, de 14.05.03).
- Reial decret 1751/1998, de 31 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis i instruccions tècniques complementàries (BOE n. 186, de 05.08.98). A partir de l'1 de març de 2008 quedarà desplaçada pel Reial decret 1027/2007, de 20 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament d'instal·lacions tèrmiques en els edificis (BOE n. 207, de 29.08.07).
- Llei 38/1999, de 5 de novembre, d'ordenació de l'edificació (BOE n. 266, de 06.11.99) i instrucció de 11 de setembre de 2.000 (BOE n. 227, de 21.09.00). Modificada (article 3.1) per la Llei 24/2001, de 27 de desembre (BOE n. 313, de 31.12.01) i la disposició addicional segona per l'article 105 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre (BOE n. 31, de 31.12.02) i interpretació de 3 de desembre de 2.003 de la Direcció general dels registres i del notariat.
- Reial Decret 842/2002, de 2 d'agost, pel qual s'aprova el Reglament electrotècnic per a baixa tensió (BOE n. 224, de 18.11.02).
- Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions (BOE n. 264, de 04.11.03).
- Reial decret 314/2006, de 17 de març, pel qual s'aprova el codi tècnic de l'edificació (BOE n. 74, de 28.03.06).

2.5.2.- Legislació supra-insular.

- Llei 9/1990, de 24 de juny, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat (BOCAIB n. 90, de 24.07.90). Modificada per la disposició addicional quarta de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques

a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06). Disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06).

- Resolució de la Direcció General d'Indústria de 17 de maig de 1.994, per la qual s'aproven les normes per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (BOCAIB de 07.06.94).
- Llei 8/1995, de 30 de març, d'atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades i parcs aquàtics (BOCAIB n. 50, de 22.04.95). La disposició addicional novena de la Llei 8/2004, de 23 de desembre (BOIB n. 186, de 30.12.04) afegeix la disposició addicional setena. La Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06) deroga els títols II i III. La disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.
- Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i l'habitabilitat de vivendes així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOCAIB n. 151, de 06.12.97 i correcció d'errors en el BOCAIB n. 14, de 29.01.98). Modificat pel Decret 20/2007, de 23 de març (BOIB n. 48, de 31.03.07 i correcció d'errors en el BOIB n. 55, de 12.04.07).
- Llei 16/2001, 14 de desembre, d'atribució de competències als consells insulars en matèria de carreteres i camins (BOIB n. 153, de 22.12.01). Modificada per la disposició addicional vint-i-tresena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03). La disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.
- Llei 2/2001, 7 de març, d'atribució de competències als consells insulars en matèria d'ordenació del territori (BOIB n. 32, de 15.03.01). Modificada per la disposició addicional cinquena de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06). La disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.
- Decret 35/2001, de 9 de març, pel qual s'estableixen mesures reguladores de l'ús i manteniment dels edificis (BOIB n. 33, de 17.03.01).
- Ordre del Conseller de Presidència de 23 de desembre de 2.002, per la qual es determinen les característiques formals del Bulletí Oficial de les Illes Balears i el procediment per a la inscripció de textos (BOIB n. 157, de 31.12.02).
- Decret 55/2006 de 23 de juny, pel qual s'estableix el sistema de mesures per a la instal·lació obligatòria de comptadors individuals i fontaneria de baix consum i estalviadora d'aigua (BOIB n. 91, de 29.06.06). Correcció d'errors segons acord de 29 de setembre de 2006 (BOIB n. 140, de 07.10.06).
- La disposició addicional segona de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació a l'exigència del visat col·legial i disposició addicional quinzena en relació amb la contaminació acústica de les instal·lacions properes a sòl urbà o urbanitzable.
- Decret 62/2007 de 18 de maig, sobre les activitats secundàries de música, entreteniment o oci desenvolupades en terrassa, espai, recinte o similar a l'aire lliure (BOIB n. 79, de 26.05.07).

2.5.3.- Legislació insular d'Eivissa i Formentera.

- Llei 7/1999, de 8 d'abril, d'atribució de competències als Consells Insulars de Menorca i d'Eivissa i Formentera en matèria d'espectacles públics i activitats recreatives (BOCAIB n. 49, de 20.04.99) i disposició addicional primera de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació al Consell Insular de Formentera.

2.6.- Normativa de medi ambient.

2.6.1.- Estatal.

- Reial decret legislatiu 1302/1986, de 28 de juny, d'evaluació d'impacte ambiental (BOE de 30.06.86), modificat pel Reial decret llei 9/2000, de 6 d'octubre (BOE n. 241, de 07.10.00), per la Llei 6/2001, de 8 maig (BOE n. 111, de 09.05.01), per l'article 127 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE n. 313, de 31.12.03) i per la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (BOE n. 102, de 29.04.06). Real decret 1131/1988, de 30 de setembre, pel qual s'aprova el Reglament per l'execució del RDL 1302/1986 (BOE n. 239, de 05.10.99).
- Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres (BOE n. 74, de 28.03.89), modificada per la Llei 40/1997 i la Llei 41/1997, de 05.11.97 (BOE n. 266, de 06.11.97), per l'article 122 de la Llei 53/2002, de 30 de desembre (BOE n. 31, de 31.12.02), per la disposició final primera de la Llei 43/2003, de 21 de novembre (BOE n. 280, de 22.11.03) i per l'article 126 de la Llei 62/2003, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i de l'ordre social (BOE n. 313, de 31.12.03).
- Reial decret llei 11/1995, de 28 de desembre, pel qual s'estableix el tractament de les aigües residuals urbanes (BOE n. 312, de 30.09.95) i Reial decret 509/1996, de 15 de març, de desenvolupament del RDL 11/1995.
- Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts (BOE n. 280, de 22.11.03), modificada mitjançant la Llei 10/2006, de 28 d'abril (BOE n. 102, de 29.04.06).
- Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans i programes en el medi ambient (BOE n. 102, de 29.04.06).

2.6.2.- Supra-insular.

- Decret 20/1987, de 26 de març, per a la protecció del medi ambient contra la contaminació per l'emissió de renous i vibracions (BOCAIB de 30.04.87).
- Decret 37/1990, de 3 de maig, sobre actuacions del Govern Balear en les zones de perill d'incendis forestals i d'erosió (BOCAIB n. 59, de 15.05.90).
- Decret 101/1993, de 2 de setembre, pel qual s'estableixen noves mesures preventives en la lluita contra els incendis forestals (BOCAIB n. 111, de 11.09.93).
- Decret 46/1994, de 28 d'abril, sobre prevenció d'incendis forestals (BOCAIB n. 56, de 07.05.94).
- Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació (BOE n. 157, de 02.07.02).
- Decret 49/2003, de 9 de maig, pel qual es declaren les zones sensibles a les Illes Balears (BOIB n. 76, de 29.05.03). La disposició transitòria única es modifica per la disposició addicional vuitena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).
- Decret 7/2004, de 23 de gener, pel qual s'executa en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears el Reial decret 1254/1999, de 16 de juliol, pel qual s'aproven mesures de control dels riscos inherents als accidents greus en els quals intervenguin substàncies perilloses (BOIB n.17, de 03.02.04).
- Decret 8/2004, de 23 de gener, pel qual es despleguen determinats aspectes de la llei d'ordenació d'emergències a les Illes Balears (BOIB n. 18, de 05.02.04).
- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB n. 65, de 28.04.05).
- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB n.85, de 04.06.05).
- Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals (BOIB n. 128 ext., de 31.08.05).
- Decret 40/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'inundacions (BOIB n. 141 ext., de 23.09.05).
- Decret 39/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial front al risc sísmic (BOIB n. 149 ext., de 07.10.05).
- Decret 108/2005, de 21 d'octubre, pel qual es regulen les condicions tècniques d'autoritzacions i

concessions d'aigües subterrànies i d'execució i abandonament dels sondejos en l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 163, de 29.10.05).

- Acord del Consell de Govern de 3 de març de 2006, pel qual s'aprova definitivament la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) (BOIB n. 38, de 16.03.06).
- Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears (BOIB n. 50, de 06.04.06).
- Decret 28/2006, de 24 de març, pel qual es declaren zones d'especial protecció per a les aus (ZEPAS) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 47 ext., de 01.04.06).
- Decret 29/2006, de 24 de març, pel qual s'aprova l'ampliació de la llista de llocs d'importància comunitària (LIC) i es declaren més zones d'especial protecció per a les aus (ZEPA) a l'àmbit de les Illes Balears (BOIB n. 51 ext., de 06.04.06). Acord del Consell de Govern de 28 de setembre de 2007 d'inici d'expedient de declaració de ZEPA (BOIB n. 150, de 06.10.07).
- Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06). Disposició addicional setzena de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) en relació amb l'estudi d'incidència paisatgística. Acord de la CBMA d'interpretació de la Llei 11/2006 (BOIB n. 138, de 13.09.07).
- Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual es dicten normes sobre l'ús del foc i es regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07).

03.- SÒL URBÀ

Les Directrius d'ordenació territorial estableixen, a l'article 11, que són aquells sòls aptes per als assentaments urbans, de qualsevol tipus d'ús, reconeguts pels instruments de planejament general, amb les dimensions i les característiques bàsiques que aquests els atorguin, sense perjudici del que indiquin els Plans territorials.

3.1.- Condicions establertes per la Llei del sòl.

Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 12, de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, el que es troba en situació de sòl urbanitzat, d'acord amb la legislació urbanística vigent, i classificat per les NN.SS. com a sòl urbà per estar integrat de forma legal i efectiva en la xarxa de dotacions i serveis propis del nucli de població.

3.2.- Condicions establertes pel Pla territorial d'Eivissa i Formentera.

3.2.1.- Sòl urbà amb urbanització consolidada.

- a).- Sòl que tingui la condició legal de solar per comptar de manera efectiva amb les condicions tècniques suficients per donar servei adequat a la població prevista en el planejament i amb connexió a les xarxes generals d'infraestructures, serveis, amb els elements d'urbanització requerits pel planejament urbanístic i com a mínim, els següents:
- 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.
 - Xarxa de proveïment d'aigua.
 - Evacuació d'aigües per clavegueram (excepte en les àrees autoritzades segons la norma 32 del PTI).
 - Subministrament d'energia elèctrica.
 - Enllumenat públic.
- b).- Sòl urbà amb urbanització consolidada que no disposi de la urbanització executada en els termes exigits en l'apartat anterior.

3.2.2.- Sòl urbà sense urbanització consolidada.

- a).- Per poder autoritzar l'edificació en una parcel·la de sòl urbà que no tengui encara la condició de solar i estigui inclosa en un àmbit de gestió, serà necessari que s'acrediti que les obres d'urbanització estan en curs d'execució i que estan ja finalitzades, com a mínim, les següents:
- Moviment de terres.
 - Vialitat rodada, llevat de la capa de rodament.
 - Vialitat per als vianants amb solera de formigó i excepte el paviment final.
 - Xarxes de serveis completes, excepte les escomeses a les parcel·les, incloses les connexions amb les xarxes generals (excepte la xarxa de sanejament en els casos contemplats en la norma 32).
 - Zones verdes, excepte la seva plantació.
- b).- En tots els casos en què s'atorgui llicència d'edificació sense que la parcel·la tengui 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.

3.2.3.- Ordenació del sòl urbà pels instruments de planejament general.

- a).- En establir l'ordenació del sòl urbà, hauran de definir i regular les seves característiques respectant, excepte a àmbits subjectes a reforma interior, les del teixit preexistent (tipologia bàsica contínua o aïllada, règim d'altures, respectant o reduint el consolidat majoritàriament, règim d'usos globals que caracteritzi actualment cada zona i la seva intensitat que serà, com a màxim, la que resulti de l'ordenació preexistent).
- b).- L'ordenació de les zones turístiques s'ajustarà als següents criteris:
- 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.
 - Determinar-se la inedificabilitat dels terrenys amb pendent superior al 40 % i, en els terrenys amb pendents entre el 20 i el 40 %, possibilitar, adaptades a la topografia, les construccions de només 1 planta d'altura, excepte quan no sigui possible, per les característiques del teixit delimitat o el grau de consolidació de drets. En aquest cas, s'hauran d'establir regles per a l'ordenació de l'edificació que assegurin la minimització del seu impacte (limitacions d'altura, volum i determinacions sobre la seva distribució), regles per afeixar els espais lliures de parcel·la o determinacions sobre la reforestació dels mateixos, i ordenances que obliguin a la restitució de l'arbratge suprimit.
 - Incorporar-se a l'ordenació com espai lliure les masses forestals més valuoses, incorporant ordenances que garanteixin la seva conservació.
- c).- Sòl urbà destinat a ús industrial i de serveis.
- El seu acotament físic i perceptiu haurà de guardar relació amb el teixit urbà de l'àmbit en el qual s'insereix i, quan no sigui possible, es procurarà la disposició d'espais de transició, amb pantalles vegetals de la magnitud i disposició adequades, que minimitzin l'impacte tipològic de les edificacions destinades a aquests usos.
 - Se determinarà les característiques estètiques de les edificacions tenint en compte el seu grau de percepció des del viari de sistema general circumdant.
 - Se 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.

3.3.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbà

L'objectiu general i bàsic de les Normes Subsidiàries és la millora de les condicions de vida dels seus ciutadans, procurant la preservació del medi-ambient, mitjançant la planificació de un desenvolupament sostenible del territori. Aquest objectiu general es concreta en el sòl urbà, no tant sols en quant al creixement del seu nucli, si no, també, en quant a la requalificació ambiental dels espais urbans.

De conformitat amb les DOT, les Normes Subsidiàries han de donar suport als següents objectius generals:

- Un desenvolupament soci-econòmic equilibrat i compatible amb la protecció i millora del medi-ambient.
- Una millora de la qualitat de vida dels ciutadans i ambiental dels espais urbans del municipi.
- Garantir l'accés dels ciutadans del municipi a una vivenda digna i adient.
- Protecció dels espais oberts del municipi de qualsevol ús que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatjístics.

Les Normes Subsidiàries, per aconseguir els anteriors objectius, s'han basat en els següents criteris de planificació:

- L'establiment d'un desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans adequat a les seves capacitats reals i raonables de creixement, mitjançant la delimitació de sòl urbà i la determinació dels índexs de població.
- La implantació de nous equipaments en sòl urbà i sistemes generals d'ús comunitari.
- La millora de les xarxes de comunicació.
- La continuació de les infraestructures previstes.
- La recuperació del patrimoni històric-artístic.
- Una racional utilització dels recursos (aigua potable, energia elèctrica, residus, etc.).

A més dels objectius generals exposats, des de les presents NN.SS. s'han establert, d'acord amb l'anàlisi territorial realitzat i segons allò que s'ha assenyalat en la normativa pel Pla territorial d'Eivissa i Formentera, els següents objectius propis i específics pel municipi:

- Adaptació al Pla territorial d'Eivissa i Formentera i a la normativa sobrevinguda des de la vigència de l'actual Pla General, així com al projecte de delimitació de sòl urbà aprovat.
- Manteniment de la configuració bàsica dels nuclis consolidats, sense plantejar cap sòl urbanitzable de creixement al municipi i ampliant la protecció sobre el sòl rústic.
- Es proposa la ubicació d'un sector de serveis, infraestructures i indústries d'iniciativa pública amb la finalitat de reubicar aquestes instal·lacions evitant la seva instal·lació en els nuclis tradicionals o a les zones turístiques.
- Creixement residencial moderat en tot el municipi i concentrat bàsicament a completar el nucli de Sant Joan i Sant Miquel, els voltants de Portinatx i Port de Sant Miquel.
- Ordenar i millorar l'oferta turística del municipi mitjançant mesures específiques destinades a possibilitar les reformes dels edificis hotelers existents.
- S'opta també per crear una oferta complementària per a un turisme de qualitat, així com la ubicació d'un camp de golf, la situació del qual i condicions per al seu desplegament es fixaran amb posterioritat a l'aprovació d'aquestes NN.SS. instant la declaració d'interès general de les instal·lacions.
- Desclassificació com a sòl urbà i manteniment com a nuclis rurals dels assentaments existents d'Illa Blanca i Na Xamena. Mantenir i preservar com a nucli rural tradicional el nucli de Sant Vicent
- Vincular les noves dotacions de zones verdes públiques i infraestructures a sectors de gestió sistemàtica per a la seva obtenció pública i gratuïta.
- Regular específicament l'impacte de les noves edificacions a les zones turístiques definint paràmetres d'integració al terreny, volum i grandària màxima de les edificacions, així com de l'obligació de

l'enjardinament dels espais romanents.

- Per a tot el sòl urbà del municipi es limita l'altura màxima per a les noves edificacions residencials a B+2P.
- Es defineixen característiques arquitectòniques i estètiques per a les edificacions pròpies de l'Illa.

Altres criteris en relació amb la interpretació de la normativa urbanística:

- El termini previst per a l'obtenció dels terrenys per a sistemes generals i locals, dotació i millora de les infraestructures existents i la resta de dotacions públiques previstes en el planejament és d'una única etapa (4 anys), sense perjudici de la possibilitat del seu ajornament a una segona etapa també de 4 anys per causes justificades o en aquells casos que hagin de ser conseqüència de la gestió privada.
- Quan les alineacions i rasants no es trobin clara o prou definides en el planejament, s'assenyali una nova alineació o existeixin divergències entre aquest i la realitat, serà preceptiu, prèviament a qualsevol llicència, l'alçament planimètric de la totalitat del tram de carrer i la fixació de les esmentades alineacions i rasants, així com l'adequació o no, segons els casos, a la realitat existent. A aquests efectes, quan les alineacions no es trobin acotades i excepte que inequívocament es dedueixi la seva cota, es considerarà que no estan prou definides.
- El canvi entre dues qualificacions urbanístiques definides en el planejament i excepte que s'evidenciï la seva voluntat, serà considerat coincident amb el límit del parcel·lari incorporat o del cadastral.

En quant a les normes urbanístiques per a sòl urbà, s'han definit les següents qualificacions urbanístiques:

- a).- Ús residencial: Casc antic (CA) i zona extensiva (E) unifamiliar (U) i plurifamiliar (P). Cadascuna de les anteriors qualificacions urbanístiques subdividides en subzones, és a dir:
 - Casc antic (CA): Casc antic 1 (CA-1), Casc antic 2 (CA-2) i Casc antic 3 (CA-3).
 - Zona extensiva plurifamiliar (E-P): Extensiva plurifamiliar E-P1 i extensiva plurifamiliar E-P2.
 - Zona extensiva unifamiliar (E-U): Extensiva unifamiliar E-U1 i extensiva unifamiliar E-U2.
 - b).- Ús Industrial: No es defineix de forma específica.
 - c).- Ús serveis: Comercial (C), administratiu privat (AD), turístic (T) i establiments públics (EP), és a dir:
 - Zona comercial (C): Comercial 1 (C-1) i comercial 2 (C-2).
 - Zona extensiva turística (T): Extensiva turística 1 (T-1), extensiva turística 2 (T-2) i extensiva turística 3 (T-3).
 - d).- Ús equipament comunitari: Soci-cultural (EQ-SC), docent (EQ-D), assistencial (EQ-A), administratiu-institucional (EQ-AI), esportiu (EQ-E), seguretat (EQ-SG), sanitari (EQ-S), religiós (EQ-RL), cementiri (EQ-CM), abastiment (EQ-AB), recreatiu (EQ-R) i municipal divers (EQ-MD)..
 - e).- Ús comunicacions i infraestructures: Instal·lacions i serveis (IS), transport (TR), comunicacions i telecomunicacions (TC) i aparcament vehicles (AP).
 - f).- Ús espais lliures: Espai lliure públic (EL-P) i espai lliure privat (EL-PR).
- 3.3.1.- Usos turístics
- a).- A sòl urbà.
 - a.1).- En zona turística.

De conformitat amb l'indicat en el Decret 42/1997, de 14 de març, pel qual s'aprova definitivament el Pla d'ordenació de l'oferta turística de les Illes d'Eivissa i Formentera i que es justifica a l'annex I, apartat 5 (Condicions mínimes dels nous establiments turístics), s'hauran de complir les condicions generals del POOT i particulars de les següents zones turístiques:

- Zona turística 5: Port de Sant Miquel (Illa Blanca, Na Xamena, Port de Sant Miquel i Port de Benirràs).
- Zona turística 6: Portinatx (Port de Portinatx i Cala d'en Serra).
- Zona turística 7: Cala Sant Vicent.

a.2).- En zona no turística.

L'ús turístic queda limitat a la modalitat d'hotel de ciutat i hotel d'interior, descrita en el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears i Ordre de 13 d'octubre de 1.995, per la qual es desenvolupa el Decret 62/1995. En els nuclis tradicionals només s'admetrà la modalitat d'hotel d'interior.

b).- A sòl rústic

L'ús turístic queda limitat a les modalitats d'hotel rural, agroturisme i altres oferiments complementaris, descrites en el Decret 62/1995, de 2 de juny, pel qual es regula la prestació de serveis turístics en el medi rural de les Illes Balears i Ordre de 13 d'octubre de 1.995, per la qual es desenvolupa el Decret 62/1995. Aquest ús, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística, requerirà l'autorització de l'Administració turística competent i, de conformitat amb el que disposa la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'Ordenació Territorial, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme.

No obstant això, d'acord amb el Pla territorial d'Eivissa i Formentera, prèvia declaració d'interès general i autorització de l'Administració turística competent, es podrà autoritzar també, limitat a les condicions establertes en aquest, l'oferta turística d'alta qualitat.

c).- En sòl urbà i rústic.

En sòl urbà i rústic també s'admetrà, amb llicència i, segons el Pla territorial d'Eivissa i Formentera, prèvia declaració d'interès general, la modalitat d'habitatge turístic de vacances, d'acord amb les condicions del Decret 55/2005, de 20 de maig, pel qual es regulen els habitatges turístics de vacances en l'àmbit de la comunitat autònoma de les Illes Balears (BOIB n. 81, de 28.05.05), així com la modalitat d'estades turístiques en habitatges d'acord amb la regulació establerta en la Llei 2/2005, de 22 de març, de comercialització d'estades turístiques en habitatges (BOIB n. 54, de 07.04.05 i correcció tècnica en el BOIB n. 80, de 26.05.05) i Decret 17/2006, de 17 febrer (BOIB n. 45, de 30.03.06). En aquest cas, en conservar la parcel·la i l'edificació l'ús residencial, sense perjudici de les altres autoritzacions que siguin preceptives en funció del tipus de sòl sobre el qual es trobi l'habitatge i de la llicència, no serà necessària la prèvia declaració d'interès general.

3.3.2.- Espais lliures públics (EL-P):

Comprèn els terrenys així qualificats en els plànols d'ordenació corresponents als nuclis urbans, siguin o no de titularitat pública, destinats a l'esbarjo de la població i a dotar de millors condicions ambientals a la ciutat. La seva ordenació estarà condicionada als fins per als que s'han creat, amb la possibilitat de contenir els serveis propis per al seu ús, així com els corresponents camins, rampes i la resta d'elements i d'instal·lacions precises per al seu funcionament correcte.

Espais lliures públics del municipi:

	Sant Joan	Sant Miquel	Sant Llorenç	Port de S.M.	Portinatx	Cala Sant Vicent	Benirràs
ELP	10949	2906	3019	22985	26650	4775	20806
TOTAL	92.090						

3.3.3.- Equipaments (EQ):

S'entén per zona d'equipaments les zones on es preveuen equipaments de caràcter general, en illeta completa o ocupant part de l'illeta, compatibles amb altres usos.

(1)	Sant Joan	Sant Miquel	Sant Llorenç	Port S. Miquel	Portinatx	Cala Sant Vicent	SS.GG. (2)
EQ-SC	0	0	0	0	0	0	0
EQ-D	10949	0	0	0	0	0	17396
EQ-A	3668	291	0	0	0	0	0
EQ-AI	207	0	0	0	0	0	0
EQ-E	0	0	0	6350	2047	5912	18385
EQ-SG	0	0	0	0	0	0	0
EQ-S	0	0	0	0	0	0	0
EQ-RL	825	2189	927	0	0	0	0
EQ-C	531	502	909	0	0	0	2587
EQ-AB	0	0	0	0	0	0	0
EQ-R	0	0	0	0	0	0	0
EQ-MD	1721	0	8889	0	6025	0	0
TOTAL	17901	2982	10725	6350	8072	5912	38368

- (1).- EQ-SC (soci-cultural), EQ-D (docent), EQ-A (assistencial), EQ-AI (administratiu-institucional), EQ-E (esportiu), EQ-SG (seguretat), EQ-S (sanitari), EQ-RL (religiós), EQ-C (cementiri), EQ-AB (abastiment), EQ-R (recreatiu) i EQ-MD (municipal divers).
- (2).- Equipaments inclosos com a sistemes generals en sòl rústic.

3.3.4.- Zona industrial i de serveis (ID-S):

Correspon a les àrees destinades fonamentalment a activitats industrials, de serveis, d'emmagatzematge o de taller. No s'ha delimitat cap zona industrial i de serveis i únicament es delimita un sector en sòl rústic que, mitjançant declaració d'interès general, es destinarà a serveis, infraestructures, indústries i a viver d'empreses. L'esmentada declaració d'interès general comportarà l'ordenació del sector d'acord amb el que estableix les normes urbanístiques.

3.4.- Condicions de les llicències a sòl urbà

Les llicències d'edificació a sòl urbà seran condicionades a que la parcel·la compleixi la condició de solar, és a dir el sòl que es troba delimitat com a urbà a les presents Normes Subsidiàries o que resulti de l'aprovació definitiva del planejament de desenvolupament corresponent, apte per a l'edificació i que reuneixi els requisits següents:

- a).- Haver complert amb el requisit de parcel·lació o re-parcel·lació urbanística en el cas en que aquestes foren necessàries.
- b).- Tenir assenyalades les alineacions i rasants.
- c).- Disposar d'accés rodat, abastiment d'aigua, evacuació d'aigües residuals per medi de xarxa pública de clavegueram, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic.

A les zones ja existents d'ús residencial i tipologia unifamiliar aïllada, es podrà donar per complert el requisit referent a l'evacuació d'aigües residuals mitjançant depuradora d'aigua o fossa sèptica homologada amb tres compartiments estancs, l'efluent dels quals haurà d'eliminar-se mitjançant recollida amb camions o qualsevol altre sistema que autoritzi la Direcció General de Recursos Hídrics, quan, d'acord amb el Pla territorial d'Eivissa i Formentera, es justifiqui la seva exoneració en el planejament general per concórrer els requisits següents:

- El baix cabal de residus generat o les especials característiques topogràfiques dels terrenys desaconsellen la implantació d'un sistema de clavegueram convencional.
- Les característiques edafològiques dels terrenys ho permetin sense risc de contaminació d'aqüífers.

La resta d'usos i activitats, distintes de l'habitatge unifamiliar aïllat, inclosos dins les àrees o sectors assenyalats, també s'autoritzaran d'acord amb els anteriors criteris, amb un informe previ favorable de la DGRH.

Les àrees de sòl urbà o sectors de sòl urbanitzable del municipi que, d'acord amb els requisits anteriors, les NN.SS. han proposat per a la seva exoneració són les següents:

Nucli de Sant Llorenç
Sector Punta Grossa

- d).- Tenir pavimentada la calçada i encintat de voravies a les vies a les quals dona front.
- e).- Quan a una zona determinada, les infraestructures descrites en aquesta norma, no existeixin o no donin abast el nivell adient, s'haurà de denegar l'autorització de qualsevol construcció que suposi increment del nombre de vivendes, allotjaments turístics o nova edificació. No obstant, es podrà obtenir llicència executant o avalant l'execució dels serveis inexistents o insuficients, encara que no podran ocupar-se les edificacions fins la seva finalització, recepció i cessió pública.

3.5.- Unitats d'actuació a sòl urbà.

S'ha previst, amb la finalitat d'ordenar zones interiors del nucli, determinar les seves àrees de creixement, obtenir espais lliures públics, vials i aparcaments, el desenvolupament de les següents unitats d'actuació:

- a).- Sant Joan de Labritja:

S'han determinat 4 UA amb l'objecte d'ordenar el creixement del nucli, completar la seva trama viària i dotar-lo de zones verdes públiques, aparcaments i equipaments.

- b).- Sant Miquel de Balansat:

S'han determinat 2 UA amb l'objecte de completar la trama viària del nucli, evitar l'edificació en l'entorn del Puig de Missa i dotar-lo de zones verdes públiques i aparcaments.

c).- Port de Sant Miquel:

S'han determinat 4 UA amb l'objecte d'ordenar el creixement d'aquesta zona turística, obtenir una important zona verda pública amb la finalitat de protegir un espai sensible de la seva edificació i assegurar les visuals sobre la platja. A més a més, dotar la zona d'un nou establiment d'allotjament turístic d'alta qualitat, completar un sistema de zones verdes urbanitzades homogeni i la trama viària interior, així com assegurar noves zones d'aparcament públic.

d).- Portinatx:

S'han determinat 8 UA amb l'objecte d'ordenar el sòl vacant interior evitant la seva densificació i dotant-lo de zones verdes públiques d'esponjament. Ordenar el sòl urbà de creixement del nucli, completant la trama urbana, els equipaments de cessió i les zones verdes públiques.

e).- Sant Vicent de Sa Cala:

S'han determinat 3 UA amb l'objecte d'ordenar l'edificació al sòl urbà situat al voltant de la platja, així com dotar-la d'aparcaments públics. A més a més, completar la dotació de zones verdes públiques de la zona turística i connectar l'equipament esportiu amb la trama urbana mitjançant una zona verda pública lineal.

f).- Benirràs:

S'han determinat 1 UA amb l'objecte d'ordenar l'edificació, els vials, amb la creació d'un bulevard i aparcaments, així com els espais d'ús públic a la zona destinada a usos residencials en tipologia plurifamiliar al voltant de la platja. A més a més, assegurar que es compleixin les infraestructures i serveis que poguessin faltar o ser deficientes en la trama viària existent i, finalment, obtenir un important sistema d'espais lliures públics que recorrerà la urbanització de forma lineal i evitarà la densificació i pèrdua de qualitat ambiental i paisatgística de la zona.

04.- SÒL URBANITZABLE

4.1.- Condicions establertes per la Llei del sòl

Els terrenys que, als efectes de la Llei 8/2007, de 28 de maig, de sòl, es troben en situació de sòl rural i que les NN.SS. declaren aptes per ser urbanitzats.

4.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori

Les Directrius d'ordenació del territori estableixen que el sòl urbanitzable o apte per a urbanitzar s'ha de desenvolupar de forma integrada o contigua als nuclis urbans existents que no siguin d'ús industrial o de serveis i per això hauran de complir les tres condicions següents:

- a).- Haver-hi contacte entre l'àrea de transició del sòl urbà, urbanitzable o apte per a la urbanització i el nou polígon o sector.
- b).- Haver-hi interconnexió dels sistemes viaris.
- c).- No tots els espais intermitjos poden ésser classificats com a sòl rústic.

Les condicions exposades per al creixement del sòl urbà, regulades per la disposició transitòria quarta, són també d'obligada aplicació per als creixements del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que

determinin els instruments de planejament general.

4.3.- Condicions establertes pel Pla territorial d'Eivissa i Formentera

4.3.1.- Sectors amb Pla parcial aprovat.

- a).- Determinar el seu manteniment o la seva revisió, d'acord amb les condicions generals que estableix el PTI i, si escau, el POOT, per a l'ordenació de les àrees de desenvolupament urbà i establir les mesures correctores de l'ordenació per minimitzar els reajustaments.
- d).- El règim per a l'edificació serà el definit per al sòl urbà amb urbanització consolidada sempre que la urbanització dels terrenys estigui efectivament executada en els termes establerts en el PTI i s'hagin efectivament completat els requisits de cessió i equidistribució. En la resta de casos el règim d'aplicació serà el definit per al sòl urbà sense urbanització consolidada.

4.3.2.- Terrenys confrontants pertanyents a termes municipals diferents.

- a).- L'ordenació es definirà d'acord amb les determinacions de caràcter general establertes per a l'ordenació de les àrees de desenvolupament urbà i per a les ART-AIM, definides en els corresponents PMT, és a dir:
 - Definir per als àmbits ordenats similars tipologies i intensitats d'ús establertes sobre la base de la que resulti majoritària a l'àrea, amb independència de la seva assignació a un o altre municipi.
 - En els casos d'ordenacions consolidades discordants, disposar de zones de transició.
 - Evitar la concurrència d'usos i activitats que per la seva naturalesa o efectes siguin incompatibles.
 - Continuitat del traçat viari i de les alineacions, així com dels espais lliures i zones enjardinades.

4.3.3.- Creixement destinat a ús turístic, residencial o mixt.

- a).- No podrà superar el 10 % de la superfície del sòl classificat com a urbà o urbanitzable, que no hagi resultat desclassificat pel PTI, amb Pla parcial aprovat definitivament a l'entrada en vigor de les DOT.
- b).- Computen com a superfície de nou creixement les àrees de desenvolupament urbà i el sòl urbanitzable sense Pla parcial aprovat definitivament, que no va quedar reclassificat com a sòl rústic, a l'entrada en vigor de les DOT i que el planejament general vulgui mantenir.
- c).- No computen com a superfícies de nou creixement les destinades a grans equipaments que formin part dels sectors, entenent-se per tals els que suposin més del 50 % de la seva superfície bruta, mentre mantenguin aquesta qualificació.
- d).- Quan el planejament general vigent, a l'entrada en vigor del PTI, contingui previsions de creixement superiors, efectuar els canvis de classificació a sòl rústic per ajustar-los als màxims previstos en els apartats anteriors.
- e).- Situar el nou sòl urbanitzable amb contacte amb l'AT d'una àrea de desenvolupament urbà destinada als esmentats usos, amb interconnexió i continuïtat dels seus sistemes viaris i sense que la totalitat d'espais intermedis entre aquesta àrea i el nou sector estiguin classificats com a sòl rústic, tret que es destinin a sistemes generals d'espais lliures o equipaments.
- f).- Ordenació coherent dels teixits en l'aspecte formal i integrats amb l'entorn, cuidant 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. En tot cas, la ubicació i ordenació dels nous sòls

s'efectuarà tenint en compte:

- Les condicions d'implantació del nucli existent respecte de l'entorn.
 - Les condicions topogràfiques dels terrenys d'aquest entorn determinant-se a aquest efecte que, com a criteri general i excepte justificació en contra acceptada per la CIOTUPHA, no podran situar-se en terrenys amb pendent superior al 20 %.
 - La protecció de les visuals.
 - Les tendències naturals de creixement dels nuclis.
- g).- No classificar nous sectors de sòl urbanitzable fora de l'àmbit de les zones turístiques del PTI, excepte els de sòl de reserva o dotacional per portar a terme actuacions d'intercanvi d'aprofitament o reconversió del POOT o els de sòl necessari per a actuacions de reconversió territorial.
- h).- Respectar els següents paràmetres màxims:
- Densitat màxima (habitants/hà): 60 en les zones turístiques i 100 en la resta.
 - Altures màximes: Les predominants en l'àrea de desenvolupament urbà a la qual s'agreguin i, en zona turística, 3 plantes.
- i).- Fins que, d'acord amb l'Administració competent, no desaparegui la situació de risc, no situar nou sòl urbanitzable on una AT coincideixi amb una APR.

4.3.4.- Condicions del nou sòl industrial i de serveis.

- a).- En el municipi de Sant Joan podran implantar-se, totalment envoltats de sistemes generals d'espais lliures de la magnitud i característiques necessàries per minimitzar el seu impacte territorial, petits polígons de serveis.
- b).- L'ordenació s'efectuarà d'acord amb els criteris generals definits per al sòl urbà amb ús industrial o de serveis.
- c).- Es fomentaran la previsió de reserva de sòl públic per a aquests usos que permeti la relocalització de les activitats incompatibles, actualment situades en zones d'ús residencial, i de les existents en sòl rústic, per a la qual cosa es prohibirà la possibilitat de canvi d'ús.

4.4.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbanitzable

No s'ha considerat adequat plantejar el futur creixement del sòl urbà mitjançant la classificació de sòl urbanitzable residencial o turístic, per la qual cosa no s'ha previst la determinació d'aquest tipus de sòl a les presents Normes Subsidiàries.

En quant als sectors urbanitzable ja existents, d'acord amb el Pla territorial d'Eivissa i Formentera, s'adopten els criteris següents:

- a).- Sector de sòl urbanitzable de Benirràs:
- Definir el seu àmbit respectant el del Pla Parcial aprovat i adscrivint-lo a un àrea de desenvolupament urbà.
 - Reduir a 40 el nombre d'habitatges unifamiliars aïllats possible en la zona qualificada com a residencial.
 - Reduir a 210 places o 70 habitatges plurifamiliars la capacitat de la zona qualificada com a aldea turística, limitant a oferta de 5 estrelles l'ús d'allotjament turístic possible en aquesta zona i establint en 1 habitatge/180 m2 de parcel·la el seu índex d'intensitat d'ús residencial.

- Limitar les altures màximes a 2 plantes i establir ordenances per a la conservació de les masses forestals existents i la reposició de l'arbrat afectat.
- Establir la resta de característiques de l'ordenació conformement als criteris generals d'ordenació i als específics sobre ordenació des Amunts.
- Règim transitoriòri fins l'aprovació definitiva de les NN.SS.: Només podrà autoritzar-se l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, amb 2 plantes d'altura i 300 m2 màxims construïts, en les parcel·les de 2.000 m2 de superfície mínima incloses en els terrenys als que es refereix la norma 35.1 del PTI i no podrà autoritzar-se cap actuació urbanitzadora ni edificatòria en els terrenys als que es refereix la norma 35.2.

b).- Sector de sòl urbanitzable d'Allà Dins:

- Definir el seu àmbit dins del genèric que el PTI estableix i adscriuint-lo a un àrea de desenvolupament urbà.
- Establir la seva ordenació d'acord amb els criteris generals d'ordenació i als específics sobre ordenació dels Amunts.
- Règim transitoriòri fins l'aprovació definitiva de les NN.SS.: No podrà autoritzar-se en el seu àmbit cap actuació.

Els anteriors sectors urbanitzable s'han delimitat i classificat com a sectors en sòl urbà i la resta (Illa Blanca i Na Xamena) s'han classificat com a nucli rural.

05.- SÒL NO URBANITZABLE

5.1.- Condicions establertes per la Llei del sòl

Seràn els terrenys en els quals concorren alguna de les circumstàncies següents:

- a).- Que s'hagin d'incloure en aquesta classe per ésser sotmesos a algun règim especial de protecció incompatible amb la seva transformació d'acord amb els plans d'ordenació territorial o la legislació sectorial, en raó dels seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals o culturals, de riscos naturals acreditats en el planejament sectorial, o en funció de la seva execució a limitacions o servitud per a la protecció del domini públic.
- b).- Que el planejament general consideri necessari preservar pels valors als quals s'ha fet referència en el punt anterior, pel seu valor agrícola, forestal, ramader o per les seves riqueses naturals, així com aquells altres que consideri inadequats per al seu desenvolupament urbà, bé per imperatiu del principi d'utilització racional dels recursos naturals, bé d'acord amb criteris objectius de caràcter territorial o urbanístics establerts per la normativa urbanística.

5.2.- Condicions establertes per la Llei del sòl rústic

- a).- De conformitat amb l'article 4 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, l'assignació dels terrenys que constitueixen el sòl rústic es realitza mitjançant els instruments de planejament general. S'inclouen, en tot cas, entre els terrenys classificats com a sol rústic els següents:
 - El domini públic marítim terrestre i hidràulic.
 - Els terrenys que tenen un rellevant valor agrícola, forestal, pecuari, cinegètic, natural, paisatgístic o cultural.
 - Els terrenys que per les seves característiques geotècniques o morfològiques no sigui aconsellable el seu desenvolupament urbanístic pel risc o alt impacte que comportaria.
 - Els terrenys que, aïlladament o en conjunt, formin unitats paisatgístiques les característiques de la qual interessa mantenir.

- Els terrenys que tinguin valor etnològic o que constitueixin l'entorn d'elements arqueològics, d'arquitectura rural o, en general, de patrimoni històric, sotmesos a un règim de protecció específics.
 - Els terrenys que d'acord amb l'estructura territorial adoptada s'hagin d'excloure del procés de desenvolupament urbanístic o preservar d'aquest procés.
- b).- El sòl rústic s'ordena segons sigui sòl rústic protegit o sòl rústic comú i amb les categories que estableixen les DOT, assignant-los a cadascuna d'ells:
- Els usos prohibits i admesos, així com els condicionats. Seran prohibits, aquells en relació als quals no es possible autoritzar cap activitat degut a que la incidència de les actuacions que es vinculin resulten incompatibles amb la protecció del sòl rústic. Els admesos seran aquells les actuacions dels quals es vinculin no alterin les característiques essencials dels terrenys o tenen una incidència que ha sigut prèviament avaluada i corregida. Aquest seran: Els usos relacionats amb el destí i naturalesa de les finques i els relacionats amb l'execució i manteniment de les estructures públiques. Seran usos condicionats els que tant sols es podran efectuar en la forma que determini l'instrument de planejament general. Es consideren usos condicionats: El d'habitatge unifamiliar i els vinculats a activitats declarades d'interès general.
 - Quan una parcel·la a la qual es vinculi una activitat pertanyi a més de un terme municipal, les llicències i les autoritzacions municipals, correspondran al Consell Insular i la normativa d'aplicació sobre condicions d'edificació serà la pròpia del terme municipal en el qual s'ubiqui l'edificació (article 21.3 de la Llei 9/1997, de 22 de desembre).
 - Superfície de terreny mínim exigible vinculat a cada ús.
 - Característiques tipològiques, estètiques i constructives a les quals s'hauran de subjectar les obres d'edificació.
 - La delimitació dels nuclis rurals i les condicions de la seva ordenació.
- c).- En sòl rústic tant sols es podran efectuar actes que tinguin per objecte o conseqüència la parcel·lació, la segregació o la divisió de terrenys o finques quan siguin conformes amb el que disposa la Llei de sòl rústic i posteriors modificacions. En tot cas aquests actes seran subjectes a l'obtenció de llicència municipal prèvia i seran nuls els que s'efectuïn sense llicència, exceptuant:
- Els que siguin conseqüència de l'execució de determinacions del planejament o de les infraestructures públiques.
 - Els que s'estableixin reglamentàriament.
- d).- Les activitats relacionades amb l'ús d'habitatge unifamiliar només podran efectuar-se a les zones a les quals l'esmentat ús no es trobi prohibit a les presents Normes Subsidiàries i amb les condicions que s'estableixen i que s'han adaptat a las prescripcions següents:
- En quant a la construcció d'una nova vivenda tant sols es permet un habitatge unifamiliar per parcel·la.
 - La parcel·la mínima admesa en els terrenys classificats com a sòl rústic comú serà, d'acord amb el Pla territorial d'Eivissa i Formentera, igual o superior a 15.000 m².
 - En els terrenys classificats com a sòl rústic protegit s'han aplicat les superfícies mínimes, paràmetres i usos d'acord amb la matriu del sòl rústic.
 - Quan la parcel·la a la qual es pretengui aquesta activitat es trobi en sòl amb diferents categories de rústic que suposin determinacions diferents, la parcel·la mínima s'ha definit mitjançant una regla proporcional als efectes de la seva aplicació.
 - El procediment per a la concessió de llicència municipal s'iniciarà en front de l'Ajuntament que ho tramitarà d'acord amb la normativa general d'usos, obres i activitats. Un cop completat l'expedient ho remetrà a la Comissió Insular d'Urbanisme per a l'informe previ i vinculant sobre els requisits de parcel·la mínima i aprofitament màxim. La CIU tot seguit ho sotmetrà al tràmit d'informació pública durant quinze dies, mitjançant anunci publicat en el BOIB i en el tauló d'anuncis de l'Ajuntament, i a

- la vista del resultat s'emetrà el corresponent informe que es notificarà a la corporació municipal.
- Els habitatges unifamiliars existents, construïts legalment i que no hagin esgotat els paràmetres de superfície construïda aplicables en el moment de concessió de la llicència, podran ésser objecte d'ampliació respectant les condicions establertes a la Disposició transitòria segona, apartat 2n de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic.
 - e).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar hauran d'obtenir, previ a la llicència, la declaració d'interès general per la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en els casos previstos a l'article 3.4 de la Llei 9/1990, de 20 de juny, d'atribució de competències dels Consells Insulars en matèria d'urbanisme i habitabilitat.
 - f).- La declaració d'interès general podrà atorgar-se a totes aquelles activitats que, respectant les limitacions que, d'acord amb els usos s'estableixen, transcendeixin els interessos individuals, siguin compatibles amb el grau de protecció de la zona i, en el cas de que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació en el sòl rústic.

Les declaracions d'interès general es dirigiran preferentment a fomentar les activitats que suposin la preservació d'edificis o instal·lacions de valor etnològic o arquitectònic o la implantació, prèvia la seva adequació, al que disposa el Títol IV de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic, de noves activitats a edificacions o instal·lacions en estat de deterioració que no estiguin declarats fora d'ordenació.

El procediment per a la autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic i s'hauran de complir a més amb el que estableix l'article 17 de l'esmentada Llei.

- g).- Les condicions de les edificacions i instal·lacions que es recullen a les presents Normes Subsidiàries compleixen amb les limitacions següents:
 - Obligació d'adaptar-se a les tipologies pròpies del medi rural descrites a les normes.
 - Percentatge màxim de superfície construïble: 4 % de la parcel·la.
 - Percentatge màxim d'ocupació (edificació i elements constructius): 5 % de la parcel·la.
 - Altura màxima dels edificis: 2 plantes (8 metres des del nivell de la planta baixa a la coronació de coberta).
 - Volum màxim construïble a cada edifici: 1.500 m³, amb separació mínima entre edificis suficientment ampli per a que es singularitzi l'impacte de cadascun.
 - Característiques tipològiques dels edificis d'acord amb els propis de cada zona, definint-se les condicions de volumetria, tractament de façanes, morfologia, tamany de finestres i solucions de coberta.
 - Característiques estètiques i constructives dels edificis, de les instal·lacions i de les construccions determinant els materials i acabats admesos.
- h).- Els edificis es situaran a la parcel·la tenint en compta les següents condicions de posició i d'implantació:
 - La conservació de la condició rústica dels terrenys.
 - La possibilitat, si s'escau, d'explotació agrària.
 - La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

Amb aquesta finalitat a les presents Normes Subsidiàries s'han definit les condicions de posició dels edificis en relació a:

- Distàncies de l'edificació a les partions que garantitzin la seva condició d'aïllada.
- Situació d'acord amb la topografia de la parcel·la.
- Condicions d'abancament obligatori i dels seus acabats.
- Àmbit d'obligada situació de les possibles edificacions a una determinada zona.

- Percentatge de la parcel·la que s'ha de mantenir en estat natural.
 - Els terrenys de l'entorn de l'edifici que han d'ésser reforestats, amb indicació de les característiques bàsiques.
 - Les característiques dels tancaments de la parcel·la.
- i).- Les edificacions i les instal·lacions hauran de resoldre les dotacions de serveis de forma autònoma i individualitzada a partir de les infraestructures existents. Les dimensions i característiques d'aquestes dotacions seran les estrictament necessàries per a donar servei a l'activitat i no podran donar servei a activitats diferents de la vinculada. Les obres corresponents a aquestes dotacions es podran autoritzar conjuntament amb l'activitat a la qual serveixin. Quan no es vinculin a una única activitat o no s'ajustin a les limitacions anteriorment exposades s'hauran de declarar d'interès general i mai podran donar suport a actuacions ilegals.
- j).- Qualsevol sol·licitud d'activitat a sòl rústic haurà de reunir els requisits de l'article 70 de la Llei 30/1992, de 6 de novembre, de règim jurídic de les administracions públiques i del procediment administratiu comú i es deurà acompanyar:
- Documentació a la qual es detalli la titularitat.
 - Plànol d'emplaçament i memòria detallada de les característiques de l'activitat.
 - Projecte bàsic, visat pel Col·legi professional corresponent, quan l'activitat comporti obres de construcció.
 - Quan l'expedient s'hagi de sotmetre a informació pública, la documentació es completarà amb el material addicional que s'estableixi reglamentàriament.
- k).- Com a conseqüència de la modificació de l'article 2.1 de la Llei 8/1998, d'1 de juny, d'edificis i instal·lacions fora d'ordenació, per la Disposició addicional quarta de la Llei de sòl rústic, es consideren edificis o instal·lacions fora d'ordenació els que es construeixen o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes en els instruments de planejament general o que el seu ús contravengui les condicions de l'acord amb el qual foren autoritzades, així com els construïts en contra de la legislació urbanística vigent, encara que hagi transcorregut el termini de vuit anys fixats per l'article 73 de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística.

5.3.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació del territori

Són, d'acord amb la definició de les Directrius d'ordenació territorial, les àrees sotretes al desenvolupament urbà que s'han de preservar dels processos de desenvolupament urbanístic, distingint-se dues classes de sòl rústic:

5.3.1.- Sòl rústic protegit

Són aquelles àrees sotretes al desenvolupament urbà, per a les quals, pels seus valors excepcionals, la preservació de la fauna i la flora i el manteniment de la biodiversitat, s'estableix un règim especial diferent del general. És el format per cinc categories:

a).- Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP).

Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, així com també els espais naturals protegits, declarats d'acord amb la Llei 4/1989, de 27 de març, de conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els següents criteris: Promoure la conservació, la recerca i la millora dels recursos naturals.

A les esmentada àrees, de conformitat amb la Disposició addicional vintèna primera, els tancaments de les finques es regiran per les regles següents:

- Els tancaments de les explotacions agràries que no suposin obres de fàbrica, s'efectuaran seguint el sistema tradicional de la zona, sense que sigui necessària l'obtenció de llicència municipal.
- En els casos no compresos en el punt anterior, es realitzaran amb pedra arenosa o calcària en murs de paret seca i queda expressament prohibit el seu adreçat. L'altura màxima del tancament massís serà d'1 metre i s'admetrà sobre la seva coronació i fins una altura màxima de 2,20 metres, la disposició d'elements diàfans executats mitjançant els sistemes tradicionals de la zona.

b).- Àrees naturals d'especial interès (ANEI)

Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears, no incloses a la categoria anterior. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els següents criteris: Promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la conservació i que siguin compatibles amb les de les àrees AANP.

c).- Àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP)

Són les definides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els criteris següents: Promoure la conservació i la millora dels recursos paisatgístics.

d).- Àrees de prevenció de riscos (APR)

Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió, de contaminació d'aqüífers o de despreniment, independentment de la seva inclusió a les categories abans esmentades. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els següents criteris: Establir les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc. Determinar les accions de protecció i de previsions de les infraestructures, seguint els criteris de l'administració pública competent, així com promoure les accions que evitin aquests riscos.

A les esmentades àrees, d'acord amb la Disposició addicional onzena, per a reduir al màxim els nivells de risc de despreniment, d'erosió, d'inundació, de contaminació d'aqüífers o d'incendi, els diferents instruments urbanístics inclouran la documentació necessària per a fer front a aquests riscos.

e).- Àrees de protecció territorial (APT)

Són per a la Illa de Eivissa, amb independència de la seva inclusió a les categories abans esmentades, les següents:

- e.1).- La franja de 500 metres midats des del límit interior de la riba de la mar.
- e.2).- La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles als caires d'aplanament de les carreteres i a una distància d'aquestes de:

- 25 metres per a les carreteres de quatre o més carrils.
- 18 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes primària i secundària.
- 08 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

Excepte quan es tracti de travessies, d'acord amb el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears.

5.3.2.- Sòl rústic comú

És el constituït per la resta dels terrenys que pertanyen a àrees sostretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses a cap de les cinc categories de sòl rústic protegit. És el format per tres categories:

a).- Àrees d'interès agrari (AIA)

Seràn aquelles àrees que es determinen en el Pla territorial insular i que, d'acord amb la norma 6 del mateix, correspondran amb les àrees de SRG no forestals. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els criteris següents: Definir mesures que protegin el potencial productiu del sòl, la permanència de l'arbrat, els incentius per a les activitats agràries i la millora de les àrees rurals.

b).- Àrees de transició (AT)

Són aquelles àrees que es determinen en el Pla territorial insular, formades per una franja mínima de 100 metres i una màxima de 500 metres a partir del sòl classificat com a urbà, urbanitzable o apte per a urbanitzar. Els instruments de planejament general, de conformitat amb l'article 21 de les DOT, en aquestes àrees hauran d'establir les normes urbanístiques i d'integració paisatgística i ambiental d'acord amb els criteris següents: Destinar-les a les previsions de futur creixement urbà i a l'armonització de les diferents classes de sòl.

c).- Àrees de sòl rústic de règimen general (SRG)

Seràn les constituïdes per la resta de sòl rústic comú.

5.3.3.- Matriu d'ordenació de sòl rústic.

Els instruments de planejament general han de regular el sòl rústic i els seus usos i activitats d'acord a la matriu d'ordenació del sòl rústic i a les definicions contingudes a l'annex I de les DOT (article 19). Matriu que ha sigut modificada per la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, per la Llei 8/2003, de 25 de novembre, i per la disposició addicional vint-i-quatrena de la Llei 10/2003, de 22 de desembre, quedant configurada definitivament de la forma següent:

MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	SÒL RÚSTIC PROTEGIT					SÒL RÚSTIC COMÚ		
	AANP	ANEI	ARIP	APR	APT	AIA	AT	SRG
SECTOR PRIMARI								
Activitats extensives	1	1	1	1	1	1	1	1
Activitats intensives	2	2	2	2	2	1	1	1
Activitats complement.	2-3	2	2	2	2	2	2	2
SECTOR SECUNDARI								

Indústria, transfor. agrària	2-3	2-3	2	2	2	2	2	2
Indústria general	3	3	3	3	3	2-3	3	2-3
EQUIPAMENTS								
Sense construcció	2-3	2	2	2	2	2	2	2
Resta d'equipaments	3	3	2	2	3	2	2	2
ALTRES								
Activitats extractives	3	2-3	2-3	2-3	2-3	2-3	3	2-3
Infraestructures	2-3	2	2	2	2	2	2	2
Vivenda unifamiliar	3	2-3	2	2	3	2	2	2
Protecció i educació ambiental	2	1	1	2	1	1	1	1

5.3.4.- Categories de sòl

- a).- Sòl rústic protegit: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP), àrees naturals d'especial interès (ANEI), àrees naturals d'interès paisatgístic (ARIP), àrees de prevenció de riscos (ARP) (1) i àrees de protecció territorial (APT).
- b).- Sòl rústic comú: Àrees d'interès agrari (AIA), àrees de transició (AT) i àrees de sòl rústic de règim general (SRG).

5.3.5.- Regulació dels usos

- 1.- Admès sense perjudici del compliment de la normativa específica.
- 2.- Condicionat segons estableix el Pla territorial insular. Transitòriament les condicions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general (2).
- 2.3.- Prohibit amb les excepcions que estableix el Pla territorial insular (3). Transitòriament les excepcions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general (2).
- 3.- Prohibit (3).

5.3.6.- Normes específiques

- (1).- En les àrees de prevenció de riscos d'incendis, quan es destinin a usos o activitats que suposin habitatges i incorporin mesures de seguretat vial per garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions a la vegetació a un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per reduir la càrrega de combustible, se'ls aplicarà el règim d'usos prevists a la categoria de sòl que correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.
- (2).- Als efectes de l'aplicació transitòria d'aquesta matriu, pel que fa al sector primari, s'entenen inclosos els usos als quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, encara que no estiguin prevists als instruments de planejament general.
- (3).- L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat dins d'ANEI només podrà permetre's a les Illes d'Eivissa i Formentera.

5.3.7.- Quadre de definicions

a).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per a dur-ho a terme: Habilitació de camins i accessos, instal·lacions d'observació, centres d'interpretació, aules de la natura, granges escola, passos sobre rierons o torrents, miradors i similars.

b).- Activitats del sector primari

b.1.- De caràcter extensiu

Són les pròpies de les explotacions agràries, ramaderes i forestals i d'altres com l'apicultura i similars, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Seran destinades a preparar la terra per a l'obtenció dels cultius agrícoles, de les pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica a vedats no intensius. Inclou les construccions necessàries per desenvolupar les diferents tasques lligades a l'explotació. Aquestes hauran d'incorporar els criteris d'integració ambiental i paisajístic de les DOT.

b.2.- De caràcter intensiu

Aquestes activitats són les mateixes que les de l'apartat anterior, però diferenciades pel seu caràcter intensiu, d'acord amb els criteris establerts per l'organisme corresponent, així com també la piscicultura. Inclouen les construccions i instal·lacions pròpies d'aquestes activitats, com són els hiverners, les infraestructures de reg, les granges i magatzems de certes dimensions, les instal·lacions lligades a explotacions piscícoles intensives i altres similars.

b.3.- Complementaris

Seràn considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions destinades a l'estància i allotjament de grups i, en general, els oferiments complementaris compatibles amb els objectius de conservació i protecció del sòl rústic. En qualsevol cas s'entendran compreses en aquest apartat les activitats complementàries a les quals es refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, que vincularà els instruments de planejament general als efectes de l'aplicació transitòria de la Matriu d'ordenació del sòl rústic.

b.4.- Extractives

Són activitats encaminades a l'extracció dels recursos minerals en explotacions a cel obert o en el subsòl o les auxiliars destinades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats a la mateixa zona.

c).- Activitats del sector secundari

c.1.- Indústria de transformació agrària

Són les activitats destinades a emmagatzament, separació, classificació, manipulació o primer tractament industrial dels productes agraris i al seu envàs per a comerciar-los i distribuir-los en el corresponent mercat. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequades a les condicions d'integració establertes en les Directrius d'ordenació territorial. S'exclouen les edificacions noves i el tractament de productes que no siguin de la producció de la pròpia explotació a les àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció.

c.2.- Indústria en general

Són les activitats destinades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les matèries primes. S'hi inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desenvolupament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en les Directrius d'ordenació territorial.

d).- Equipaments

d.1.- Equipaments sense construcció

Es refereix a equipaments situats a terrenys no afectes a explotacions agràries, els quals es defineixen en l'apartat b.3. Consisteix en l'adaptació d'un espai, sense implicar transformació de les seves característiques inicials, per a activitats d'oci i temps lliure de diferent classe, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, escars, ancoratges, activitats de temporal lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nins, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, serveis i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada en el litoral.

d.2.- Resta d'equipaments

Consisteix en la transformació de les característiques d'un espai per a permetre la realització d'una activitat, o per a instal·lacions i construccions de nova planta destinades a les activitats d'oci, recreatives, científiques, culturals, comercials i de magatzement, educacionals, soci-assistencials i al turisme de certes dimensions que, per les seves característiques, necessàriament s'han de situar a sòl rústic. S'inclouen, a manera d'exemple, els camps de golf i la seva oferta complementària d'acord amb la seva legislació específica, campings, parcs zoològics o circuits esportius.

e).- Infraestructures

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supra municipal amb alternatives de localització restringides, necessàries per a la creació i el funcionament d'una organització qualsevol.

e.1.- Petites infraestructures: Torres, antenes i estacions de telecomunicacions, de navegació i altres instal·lacions de comunicació d'impacte pàrscut, així com també les infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície no superior a 200 m².

e.2.- Vies de transport: Inclou autopistes, autovies, carreteres, ferrocarrils i les seves instal·lacions complementàries.

e.3.- Conduccions i esteses: Són un conjunt de xarxes de transport o distribució d'energia elèctrica, aigua, telecomunicacions, sanejament i similars i altres línies d'estesa aèria o soterrada, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.

e.4.- Ports i ports esportius: S'inclouen les instal·lacions destinades a l'atracament d'embarcacions per al transport de passatgers i mercancies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, magatzement i tractament de mercancies, 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 seves superfícies annexes.

e.5.- Grans instal·lacions tècniques de serveis de caràcter no lineal, com a grans superfícies d'estacionament

de vehicles a l'aire lliure, infraestructures hidràuliques, energètiques i de tractament de residus, de superfície superior a 200 m²., aeroports i qualsevol altre instal·lació d'interès general o d'impacte semblant sobre el medi físic.

f).- Habitatge unifamiliar aïllat

Es tracta de la construcció d'edificis unifamiliars destinats a vivenda de nova planta en el sòl rústic, vinculat o no a l'explotació agrària.

5.4.- Condicions establertes pel Pla territorial d'Eivissa i Formentera

5.4.1.- Es defineixen i estableixen els usos i activitats permeses, condicionades i prohibides per a les zones següents: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (SRP-AANP), àrees naturals d'especial interès (SRP-ANEI), àrees rurals d'interès paisatgístic (SRP-ARIP), àrees de prevenció de riscos (SRP-APR), àrees de protecció territorial (SRP-APT), sòl rústic forestal (SRC-F), àrees de transició (SRC-AT) i sòl rústic de règim general (SRC-SRG).

Es recullen, d'acord amb el que estableix la disposició addicional catorzena del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, els àmbits de les delimitacions de LICIS i ZEPAS en els que els s'aplicarà el règim jurídic de protecció dels apartats 2, 3 i 4 de l'article 6 de la Directiva Hàbitats 92/43/CE, així com la legislació comunitària i estatal específica, de conformitat amb allò que s'ha assenyalat per la Direcció General de Biodiversitat i per la Comissió Balear de Medi Ambient.

5.4.2.- Condicions de l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat.

- a).- No estigui prohibit pel planejament general i que es compleixin les condicions que s'hi estableixin.
- b).- 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:
 - SRP-ANEI (m²): 50.000. En els supòsits i amb les condicions de l'article 14 bis de la LEN es podrà reduir un 25 %.
 - SRP-ARIP i SRC-F (m²): 25.000. En els supòsits i amb les condicions de l'article 14 bis de la LEN es podrà reduir un 25 %.
 - SRC-AT i SRC-SRG (m²): 15.000
 - La definida, si s'escau, per a la unitat paisatgística en la qual s'incloguin els terrenys.
- c).- 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.
- d).- 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.
- e).- 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:
 - La distància al nucli principal no podrà ser superior a 25 metres.
 - Tendran una única planta d'altura.

- La superfície construïda no superarà el 20 % de la del nucli principal.
- El nombre de dormitoris que contenguin serà com a màxim 1/3 dels situats en el nucli principal.
- Conformaran amb el nucli principal un únic habitatge i no podran configurar-se com a habitatges independents ni obtenir cèdules d'habitabilitat independents.
- Es dissenyaran com a part inseparable del nucli principal a fi d'aconseguir un resultat formal i estètic coherent.

f).- Paràmetres:

- Ocupació màxima (%): 1,2 en SRP-ANEI, 2.4 en SRP-ARIP i SRC-F, i 4 a la resta.
- Superfície màxima edificable (m²/m²): 0,0084 en SRP-ANEI, 0,0168 en SRP-ARIP i SRC-F, i 0,028 a la resta.
- Volum màxim per edifici (m³): 1.500
- Separació mínima dels límits de la parcel·la (m): 10

g).- Agrupació de l'edificació.

Quan es determina una única o úniques ubicacions on 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.

Haurà de definir-se mitjançant un estudi d'agrupació, informat favorablement per la CIOTUPHA, d'acord amb el següent:

- El nombre màxim d'habitatges resultants serà el que resulti de l'aplicació de les regles definides en el PTI i, com a màxim, en cada grup, no superior a 4, encara que la CIOTUPHA podrà autoritzar un nombre major quan d'això se'n derivi un menor impacte.
- Els habitatges podran disposar-se adossats o aïllats. No estan permesos els annexos separats de l'edificació principal.
- La superfície de parcel·la que s'assigni privativament a cada habitatge no podrà superar els 2.000 m² i s'haurà de vincular, en qualsevol cas, la resta de terrenys no assignats a cada habitatge de forma proindivisa al conjunt d'habitatges resultants.
- La definició de la ubicació on es centri l'edificació s'efectuarà atenent bàsicament a criteris de minimització del seu impacte i s'hauran de respectar les determinacions sobre integració paisatgística i mediambiental del PTI.
- Les agrupacions d'edificació hauran de resoldre de forma integrada la implantació dels serveis i les infraestructures necessàries. L'estudi d'agrupació inclourà la definició detallada de la solució que a aquest efecte es plantegi.
- La CIOTUPHA, a l'efecte de l'emissió de l'informe, podrà demanar els informes que estimi necessaris i, si escau, requerir la tramitació d'una avaluació d'impacte ambiental simplificada.
- L'agrupació de l'edificació només podrà efectuar-se en els terrenys i amb les condicions, en els quals l'article 16 bis de la LEN ho permet.
- L'agrupació d'edificació no constituirà un supòsit de parcel·lació urbanística.

5.4.3.- Edificacions, instal·lacions i habitatges existents.

- a).- 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.
- b).- Només es considerarà com a habitatge existent el que compleixi algun dels requisits següents:
 - a).- Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural

tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Eivissa, així com una superfície construïda i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.

- b).- Només es considerarà com a habitatge existent el que compleixi algun dels requisits següents:
- Que la tipologia, la distribució i el programa de l'edificació siguin els propis d'un habitatge rural tradicional, que presenti característiques arquitectòniques, tipològiques i constructives inequívokes pròpies d'edificació d'habitatge, tal com es coneix a Eivissa, així com una superfície construïda i prou capacitat per poder-hi realitzar les funcions d'estar, cuinar i dormir.
 - Que s'hagués construït a l'empara d'autorització referida a aquest ús i a la totalitat de l'edificació existent.
 - Que es reculli en el vol de l'any 2002 i tingui cèdula d'habitabilitat referida a aquest ús.
- c).- No tendran aquesta consideració les edificacions per a la reforma de les quals sigui necessari actuar sobre elements estructurals arquitectònics bàsics de l'edificació, fent necessària la seva reconstrucció, tret que es tracti d'actuacions en cobertes o forjats o que es tracti d'habitatges catalogats pel planejament vigent.
- d).- Ampliació d'habitatges existents a les categories on aquest ús no estigui prohibit:
- d.1).- Només serà factible per una sola vegada, s'haurà d'integrar en l'habitatge preexistent i ajustar-se a les condicions generals sobre volum màxim i integració paisatgística.
- d.2).- Quan hagin estat construïdes legalment a l'empara d'autorització atorgada abans de l'entrada en vigor de la llei de sòl rústic, s'ajustaran a allò regulat en la DT 2 de la LSR i a una de les següents condicions:
- Als paràmetres prevists en el PTI per a nous usos d'habitatge en la categoria de què es tracti.
 - La total edificació que resulti no podrà superar els 420 m² o el 8 % de la superfície de la parcel·la i, en cap cas, els paràmetres d'edificabilitat assenyalats pel planejament vigent a la data de construcció de l'habitatge original o 0,06 m²/m², en absència de planejament en l'esmentada data o quan no resulti possible determinar-la.
- e).- En les categories on resulti prohibit l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat, estarà permesa, d'acord amb les condicions d'integració del PTI, la reparació, rehabilitació i reforma dels existents, sense augment del volum edificat, No obstant, en els habitatges catalogats dins les zones protegides per la LEN podran, per fer-los habitables, efectuar-se obres d'ampliació, ajustades a les determinacions del Catàleg i integrades en l'edificació existent. Es mantindran els elements arquitectònics propis, sense addició d'elements que desvirtuin les característiques originals de l'edifici i ajustades a les condicions del PTI sobre integració paisatgística de l'edificació.
- f).- 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. A l'efecte de saber si és o no procedent expedir nova cèdula d'habitabilitat per al total de l'habitatge, l'ajuntament, en el certificat final d'obres municipal, especificarà si l'ampliació ha suposat obres que afectin la distribució de l'habitatge en més o en menys d'un 60 % de la seva superfície útil.
- 5.4.4.- Condicions de l'ús d'allotjament turístic.
- a).- L'autorització de nous usos d'allotjament en sòl rústic es regirà pel Decret 62/1995, de 2 de juny, i l'Ordre de 13 de novembre de 1995, sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural, i per a les ampliacions de les edificacions i a la vinculació a la conservació del paisatge, els següents criteris del

PTI:

- a.1).- Superfície mínima de parcel·la (m2): 50.000 per a hotel rural i 25.000 per a agroturisme.
- a.2).- Condicions de l'ampliació de les edificacions i/o annexos:
 - Formant part i preferentment de forma integrada, en el volum preexistent.
 - Superfície màxima construïda del conjunt resultant (%): 2, de la superfície de la parcel·la vinculada, amb un màxim de 1.500 m2.
 - Sense increment de l'altura de l'edificació principal i màxim d'1 planta pels annexos.
 - Complir la normativa vigent en matèria d'accessibilitat.
- a.3).- Nombre màxim d'unitats d'allotjament: 25 (50 places) per a hotel rural i 12 (24 places) per agroturisme.
- a.4).- 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. Les actuacions arquitectòniques, tant a l'edifici principal com als annexos, respectaran les tipologies tradicionals existents en la zona i les normes d'estètica que s'estableixen en el PTI per a la regulació de l'habitatge unifamiliar aïllat.
- a.5).- A l'efecte de la conservació del paisatge agrícola i forestal tradicional:
 - En les àrees forestals es mantindran els elements etnogràfics i les masses boscoses existents, condicionant aquestes de forma que, mantenint-se les característiques tipològiques del bosc, s'eviti la propagació dels incendis forestals.
 - En les àrees agrícoles es mantindran i restauraran els elements etnogràfics existents i les feixes, closos i parets de pedra seca tradicionals; els arbres fruiters; s'evitarà que el bosc ocupi les zones d'ús agrícola i, en cas d'existir tancaments diferents dels autoritzats pel PTI se substituiran per parets de pedra seca.
 - En les parts de la finca que sigui possible, es mantindrà l'explotació agrícola tradicional extensiva, recuperant, fins i tot, les actuals zones de bosc en les quals la coberta forestal no tingui una edat mitjana superior als 20 anys.
 - En el cas de l'agroturisme, s'haurà d'acreditar l'existència d'explotació agrícola, ramadera o forestal tradicional. A l'efecte d'acreditar l'explotació existent davant l'administració competent en matèria d'agricultura, no s'hi podran introduir cultius ni espècies forànies.
- a.6).- Els tancaments hauran de ser de paret de pedra seca tradicional. Per a l'enjardinament s'utilitzaran espècies vegetals autòctones, sense que resulti factible la utilització d'espècies potencialment invasores.
- a.7).- 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 i queden exempts de l'obtenció de la declaració d'interès general que disposa el PTI, 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 per a les ampliacions.
- b).- S'incorporen a l'ordenació amb les condicions establertes en el PTI, sense alteració de la classificació del sòl, els establiments d'allotjament turístic aïllats existents en sòl rústic, diferents dels regulats pel Decret 62/1995, que contenen amb autorització turística prèvia o d'obertura.
- c).- Condicions de l'habitatge turístic vacacional.
 - Haurà d'ajustar-se a la normativa sectorial específica i, prèviament a la sol·licitud de l'autorització prèvia de l'Administració turística competent, haver obtingut la declaració d'interès general. A aquests

efectes, haurà d'emetre's informe municipal motivat relatiu a que l'habitatge, pels seus valors arquitectònics, la seva adaptació a la tipologia rural de la zona i morfologia o emplaçament, és idoni per a l'ús.

- Podrà autoritzar-se el servei d'habitació en les edificacions que resultin catalogades dins zones protegides per la LEN sempre que el titular de l'establiment comparteixi l'ús del seu habitatge amb una zona o annex dedicat a allotjament. A aquests efectes, podrà autoritzar-se com a habitatge turístic de vacances 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.
- d).- 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 LGT, que disposin de la corresponent autorització d'obertura de l'Administració turística competent i amb antiguitat superior a 5 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 i excepte 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. Qualsevol ampliació d'aquests establiments només serà possible quan es plantegin per incrementar la 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.
- e).- Queda prohibida en sòl rústic l'autorització per a instal·lació de nous campaments de turisme (càmpings).
- f).- 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'hosteleria als quals es refereix aquest article.

5.4.5.- Condicions tipològiques i d'integració de les edificacions en sòl rústic.

- a).- Tipològiques.
 - Volumetria senzilla, constituïdes per cossos principals de planta quadrada o rectangular als quals es podran afegir volums menors o secundaris.
 - Els murs cecs seran l'element compositiu preponderant i la superfície de buits resultarà sempre molt inferior a la dels massissos.
 - 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 murs d'altura suficient.
 - 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.
 - A l'illa d'Eivissa, les cobertes seran planes i es permetran altres tipus de cobertes tradicionals en els cossos i elements complementaris sempre que aquestes no superin el 20 % de la superfície ocupada total de l'edificació principal. Es permetran per al seu acabat els materials ceràmics, de formigó vist i les proteccions pesades d'elements impermeabilitzants, els quals no podran quedar a la vista o sense protecció.
 - La fusteria exterior 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 baranes de terrasses seran de fàbrica massissa, fusta o metàl·liques de disseny senzill i similar als tradicionals.
 - 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 quedarà prohibida la utilització de revestiments no tradicionals quant als materials i la seva disposició. Els acabats no petris es tractaran amb especial cura quant al color i s'utilitzaran bàsicament els colors blanc, ocre i terra, en harmonia amb el conjunt paisatgístic en què s'insereixi l'edificació i buscant la concordança i no el contrast.

- Es prohibeixen les edificacions i elements estranys, tals com cases de fusta prefabricades, elements habitables prefabricats mòbils o fixos, merlets, baluards, balustrades, casetes d'escomeses de serveis prefabricades, 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 resulten impròpies de l'entorn rústic de les illes. En qualsevol cas resultaran prohibits els acabats amb elements constructius vists del tipus rajola, bloc de formigó, cobertes de fibrociment i similar.
- 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.

b).- D'integració.

- 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 seva configuració i morfologia, així com la dels seus accessos, hauran de ser les adequades a la topografia, vegetació i resta de condicions dels terrenys on s'assenten.
- El seu emplaçament i el de les infraestructures de serveis i accessos, s'efectuarà en la part de la parcel·la on resulti menor el seu impacte. A aquests efectes es considerarà la proximitat a edificis i camins preexistents i la seva ubicació 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 seva 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.
- La seva distribució en planta es disposarà adaptada a la 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.
- 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.
- La 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 colors propis de la zona. 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.
- Cap construcció o instal·lació podrà afectar elements de valor etnogràfic o cultural existents en la parcel·la i s'hauran de mantenir i reconstruir les feixes, parets o altres elements de pedra que, si escau, hi hagi. Aquesta obligació afectarà a tots els existents en un radi de 100 metres de l'edificació que es pretengui construir en les parcel·les de més de 25.000 m² i, en les parcel·les de superfície inferior o igual a 25.000 m², la totalitat dels que hi hagi.
- Haurà de definir-se, d'acord amb el PTI, el traçat i tractament dels camins d'accés a l'edificació, de manera que es redueixi al màxim el seu impacte.
- Hauran de definir-se les característiques de les infraestructures de proveïment d'aigua i energia, que seran preferentment soterrades. Les aigües residuals es conduiran 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, sinó que s'haurà d'eliminar mitjançant recollida de camions o altra solució autoritzada per la Direcció General de Recursos Hídrics.
- 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'encès definit per a la il·luminació ornamental.

- En cas d'existir en la parcel·la tancaments contraris als autoritzats en el PTI, hauran de substituir-se.
- c).- Adequació a les condicions de vegetació preexistents.
 - La part de la parcel·la no ocupada per l'edificació i la resta d'elements constructius hauran 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.
 - L'autorització de l'edificació comportarà l'obligació, en zones forestals, del manteniment de la massa boscosa en condicions que, mantenint la seva tipologia i estat natural, minimitzin l'extensió d'incendis forestals i, en zones agrícoles, el manteniment dels cultius tradicionals i de les plantacions de fruiters i s'haurà d'evitar que el bosc ocupi les zones d'ús agrícola.
 - L'autorització de l'edificació comportarà l'obligació d'un enjardinament adequat de l'entorn pròxim de l'edificació, preferentment mitjançant vegetació autòctona, evitant la introducció d'espècies invasores i respectant, en tot cas, els exemplars arboris de valor preexistents. A aquest efecte, almenys en el 50 % de la superfície de la banda perimetral de 10 m. a l'edificació, s'haurà de mantenir la vegetació existent si aquesta té característiques adequades o preveure el seu enjardinament.
 - 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.

5.4.6.- Tancaments de finques.

- a).- Zones protegides per la LEN: Segons Disposició addicional 21 de les DOT.
- b).- Resta de zones:
 - Massissos, de maçoneria tradicional de pedra o de fàbrica amb esquerdejat tradicional del lloc o pintada, amb una altura màxima d'1 m. i fins als 2 m. d'altura es podran rematar amb elements metàl·lics diàfans tradicionals en la zona. Sempre que es justifiqui degudament la seva necessitat, s'admetran fàbriques massisses d'altura superior en el cas de contenció de terres, canalització d'aigües o per evitar inundacions en camps.
 - De tanca vegetal fins a 2 m. d'altura.
 - Únicament de reixeta que no superi 2 m. d'altura.
- c).- Resulten en tot cas prohibits: Els tancaments vists de rajola, bloc ceràmic o de formigó i similars i els tancaments constituïts per elements de forja impropis del mitjà rústic.
- d).- A més de l'establert en els punts anteriors:
 - Si una parcel·la estigués tancada totalment o parcialment amb paret de pedra seca haurà de conservar-se i restaurar-se en la seva totalitat.
 - 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.
 - No s'autoritzaran nous tancaments de finques en el pla de Corona i pla d'Albarca i zones on no són tradicionals.

5.4.7.- Camins.

- a).- Condicions d'obertura, modificació o prolongació de camins i vies rurals:
 - Precisarà de llicència municipal prèvia que, si escau, haurà d'atorgar-se conjuntament amb la de l'activitat a la qual es vinculi o doni accés.
 - 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.
 - Transcórrer per zones amb pendent inferior al 20 % en APR d'erosió i en zones protegides per la LEN i al 40 % en la resta de casos.
 - S'efectuarà de manera que les excavacions i terraplens tinguin magnitud similar.
 - Tendrà una amplària màxima de 3 metres.
 - En SRC-F o en zones protegides per la LEN no podrà suposar desforestació, comportar terraplens de més de 2 m. d'altura o modificar el règim de vessaments provocant erosió del sòl.
 - No podrà tenir característiques de vial urbà: asfaltat, vorades, voreres, etc.
 - En SRP-AANP només s'autoritzaran quan es vinculin a actuacions de l'article 11.b de la LEN.
- b).- No podrà autoritzar-se l'obertura de nous camins per a donar accés a habitatges unifamiliars i, a aquests efectes, únicament es permetrà 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 que figurin en el MTB corresponent al vol de 2002 i sempre que no s'hagin obert en contra de la normativa aplicable. Excepcionalment, quan es justifiqui la impossibilitat tècnica de complir-lo per accedir a la finca i amb l'acceptació prèvia per part de la CIOTUPHA, es permetrà la prolongació de les esmentades distàncies.
- c).- En relació amb les activitats agrícoles o declarades d'interès general, només es permetrà l'obertura de nous camins amb informe previ favorable de la Conselleria d'Agricultura o de la CIOTUPHA respectivament, sense que en cap cas, directament o mitjançant la seua prolongació, puguin donar accés a cap habitatge.

5.4.8.- Finques subjectes a distintes qualificacions.

- a).- Quan una finca estigui afectada per diverses qualificacions, 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, encara que, 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, resultarà aplicable la superfície de parcel·la mínima establerta per a la zona de SRC en què es trobi.
- b).- En aquests casos:
- L'edificació haurà de situar-se necessàriament en la part de la finca subjecta a menor protecció.
 - L'edificabilitat i l'ocupació seran la suma de les que resultin de l'aplicació de la seva respectiva normativa a la superfície de cadascuna de les zones de què consti la parcel·la.
 - La resta de paràmetres i característiques d'aplicació seran els corresponents a la zona en què se situï l'edificació.
 - No seran computables els terrenys inclosos en SRP-AANP i SRP-APT.

5.4.9.- Segregacions o divisions de finques en sòl rústic.

- a).- 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 podran autoritzar quan:
- No constitueixin parcel·lació urbanística.
 - Respectin la parcel·la mínima més restrictiva definida per la normativa aplicable a la sol·licitud de llicència.
- b).- En el cas que d'una finca registral situada en sòl rústic comú, amb les categories de SRC-SRG o SRC-AT, com a conseqüència d'un o diversos actes de disposició i ja sigui per divisió 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 o dividides a partir del dia 17.07.97, inclòs aquest.

- c).- En el cas que d'una finca registral situada en sòl rústic distint de les anteriors i com a conseqüència d'un o diversos actes de disposició, ja sigui per divisió 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 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 o dividides a partir del dia 17.07.97, inclòs aquest. Quan la finca tengui diverses qualificacions que impliquin l'exigència de superfícies mínimes distintes de les assenyalades per a SRC-SRG o SRC-AT, també resultarà d'aplicació el factor assenyalat en aquest apartat.
- d).- En el cas que es pretengui la construcció de nous habitatges en finques derivades d'altra finca en la qual existeixin un o més habitatges, prèviament a la seva autorització, haurà d'acreditar-se el corresponent expedient de desvinculació establert a l'article 15 de la Llei del sòl rústic i s'haurà d'acreditar el compliment dels següents requisits:
- 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: L'exigida en el projecte d'autorització, amb un mínim de 15.000 m² o la necessària perquè l'habitatge compleixi amb la totalitat de paràmetres aplicables d'acord amb la normativa vigent a la data de la segregació o divisió.
 - Si l'habitatge o habitatges preexistents 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 de efectuar-se sobre finques registrals independents que hauran de comptar amb la major de les següents superfícies: L'exigida per la norma més restrictiva que resulti d'aplicació a la data de segregació o divisió o la necessària perquè l'habitatge compleixi amb la totalitat de paràmetres aplicables a aquesta data.
 - 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 situats els habitatges existents.
- e).- Allò disposat en els apartats b i c no serà d'aplicació quan es tracti de finques registrals resultants de la divisió, segregació i fragmentació, per una sola vegada, practicades en document públic en virtut de:
- 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.
 - Quan es tracti de donacions de pares a fills, en els termes que l'article 14 bis de la LEN estableix i sempre que el nombre de finques derivades d'aquestes operacions no superi el nombre de fills del donant.
- f).- 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 anterior, només podran beneficiar-se del règim que aquest apartat preveu quan hagin transcorregut 15 anys des de la data de la seva adquisició en document públic.
- g).- 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.

5.4.10.- Condicions específiques de les unitats paisatgístiques

- a).- Unitat A: Constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-SRG o SRC-AT que no estiguin inclosos en la zona 2. En els terrenys inclosos en aquesta unitat l'altura màxima de les edificacions serà de 2 plantes i 6 m, l'altura total de 7 m i el volum de la planta alta no podrà superar el 50 % del de la planta baixa.
- b).- Unitat B: Constituïda pels terrenys qualificats com a SRC-F, SRP-ARIP o SRP-ANEI o que estiguin inclosos en zona 2. En els terrenys inclosos en aquesta unitat l'altura màxima de les edificacions serà d'1 planta i 3 m i l'altura total de 4 m.
- c).- Unitat C: Constituïda pels terrenys qualificats com a SRP-AANP o inclosos en zona 1. En els terrenys inclosos en aquesta unitat només podran autoritzar-se les edificacions relacionades amb usos admesos en SRP-AANP i, amb caràcter general, tret que resulti contradictòria amb la seua funció o característiques, l'altura de les edificacions serà la definida per a la unitat B.

5.4.11.- Ordenació dels Amunts.

- a).- Criteris generals.
 - Manteniment, amb les mínimes modificacions, de les característiques del paisatge natural i urbà, potenciant la seua singularitat a fi de caracteritzar la zona com diferenciada de la resta.
 - Instrumentació de mesures de compensació i d'altra índole que permetin la participació de la zona en les rendes derivades del turisme.
 - Delimitació de les zones de Portinatx, Port de Sant Miquel i Cala Sant Vicent com les úniques aptes per a oferta turística convencional, possibilitant només en el nucli de Benirràs la implantació de nova oferta d'alta qualitat.
 - Manteniment en els paràmetres actuals, excepte oferta d'alta qualitat o molt selectiva, de la capacitat de la planta turística convencional de la zona.
 - Foment de la revalorització de la planta turística existent, donant prioritat a la millora en la qualitat de les instal·lacions i serveis i formulant polítiques que disminueixin l'alt grau d'estacionalitat.
 - Millora de l'accessibilitat dels nuclis, de la imatge i característiques del seu medi urbà així com de les seues dotacions d'infraestructures i serveis.
 - 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.
 - Foment de la participació del sector agrari en el sector turístic mitjançant les modalitats del turisme rural i l'agroturisme i la permissió de l'ús d'habitatge vacacional annex a edificacions rurals existents.
 - Foment de la dotació al món rural de la infraestructura de proveïment elèctric convencional o alternatiu.
 - Instrumentació de mesures que permetin l'aportació d'aigua de reg en quantitat i qualitat suficient, mitjançant instal·lació de depuració terciària en les EDAR, 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'IDAM.
 - 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.
- b).- Ordenació.
 - b.1).- Preveure, si escau, en els instruments de planejament general el creixement de les AAPI en els termes i amb les limitacions establertes en l'article 5 de la LEN.
 - b.2).- El creixement de les AAPI que els instruments de planejament general estableixin haurà de:
 - Tenir per objecte el desenvolupament socioeconòmic dels nuclis o l'obtenció de sòl per a equipaments comunitaris o infraestructures públiques necessàries per a ells.

- Emplaçar-se confrontant amb el nucli existent, desenvolupant-se de forma integrada i contigua a aquest nucli i de forma que hi hagi interconnexió dels sistemes viaris.
- Tenir una superfície inferior al 10 % de la del nucli que completen.
- Fins que, segons l'administració competent, no desaparegui la seva situació de risc, no situar-se en APR.
- No situar-se en zones on existeixi massa boscosa, amb pendents superiors al 20 % ni en zones que comportin un elevat impacte visual o limitin la perspectiva del conjunt urbà existent.
- En el cas dels nuclis turístics de Port de Sant Miquel, Portinatx i Sa Cala de Sant Vicent, situar-se dins dels límits de la zona POOT que el PTI defineix.

b.3).- L'ordenació de la zona de creixement haurà d'establir-se:

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

b.4.- Definir en el planejament general, l'ordenació de la zona des Amunts, directament o mitjançant remissió a un Pla especial, amb els criteris de les normes 41, 42, 43, 44 , 45, 46 i 47.

5.5.- Condicions de les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i règim d'unitats mínimes de cultiu

El Decret 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, en relació amb les activitats vinculades amb la destinació i naturalesa de les finques i el règim d'unitats mínimes de cultiu (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02), estableix les següents condicions:

5.5.1.- Explotació agrària:

- a).- Conjunt de béns i drets organitzats empresarialment pel seu titular que destinat a les activitats assenyalades, primordialment amb finalitats de mercat, formi una unitat orgànica o una organització econòmica, encara que estigui constituïda per parcel·les (finques, possessions, llocs, hisiendes) no limítrofes.
- b).- Es consideren edificis o instal·lacions afectes a l'explotació agrícola, ramadera o forestal els necessaris per desenvolupar les activitats relacionades en l'article 2.1 (rompuda, desempedregament, anivellament, aportació de terres i esmenes tendents a la millora del sòl amb finalitats agrícoles, conreu, plantació, sembra, cultiu, poda, adobament, reg, cria, manteniments i custòdia de animals, etc).
- c).- Procediment i documentació
 - Presentació per l'interessat de la sol·licitud a l'Ajuntament
 - Certificat d'inscripció en el Registre General d'Explotacions Agràries
 - Memòria justificativa sobre el compliment dels requisits exigits pels articles 21 i 22 de la Llei 6/1997, de sòl rústic, emesa per tècnic competent
 - Documentació acreditativa del compliment de les condicions establertes en l'apartat següent.
 - Una vegada completat l'expedient se sol·licitarà, de conformitat amb l'article 34.3, de la Llei 6/1997, de sòl rústic, l'informe de l'Administració competent en la matèria d'agricultura. Si l'informe fos desfavorable, només podran autoritzar-se les activitats declarades d'interès general.
- d).- Condicions de l'autorització

- Que l'explotació agrícola, ramadera o forestal ocupi, almenys, mitja UTH (unitat-treball-home)
- Que la tipologia de l'edificació sigui adequada a l'ús agrari
- Superfície mínima de parcel·la: 2 quarterades (14.206 m²)

e).- Superfícies construïdes màximes de les edificacions afectes a explotació agrícola:

SUPERFÍCIE D'EXPLOTACIÓ	SECÀ (m ²)	RAGADIU (m ²)
> 2 quarterades (14.206 m ²)	50	100
> 5 quarterades (35.515 m ²)	100	150
> 10 quarterades (71.030 m ²)	150	--

- Per a explotacions ramaderes intensives la superfície construïda serà la justificada sobre projecte segons el nombre d'animals i la legislació vigent.
- A les superfícies màximes construïdes es computaran les edificacions agràries ja existents, on es realitzin activitats relacionades amb la destinació o naturalesa de les finques.
- Estaran exempts dels paràmetres anteriors, llevat del cas de la condició general de la tipologia de l'edificació, les construccions a realitzar en explotacions agràries inscrites en el Registre General d'Explotacions Agràries Prioritàries, les edificacions que es construeixin a explotacions agràries prioritàries que reuneixin les condicions de la Llei 19/1995, els edificis i instal·lacions destinats als usos complementaris de l'activitat tradicional i els hivernacles i instal·lacions de reg.

5.5.2.- Unitat mínima de cultiu

a).- Parcel·la de regadiu

- Tenir la condició de regadiu en el cadastre de finques rústiques
- Disposar d'un cabal d'aigua autoritzat suficient per al seu reg
- Disposar de la infraestructura necessària per al reg
- Superfície mínima (Eivissa): 0.7 quarterades (5.000 m²)

b).- Parcel·la de secà

- La que no és de regadiu, excloses aquelles parcel·les considerades terreny forestal
- Superfície mínima (Eivissa): 2,1 quarterades (15.000 m²)

c).- Si la parcel·la que es pretén segregat-se d'una finca s'estén per més d'un terme municipal, amb unitats mínimes de cultiu diferents, se li aplicarà la de menor extensió.

5.6.- Pla director sectorial d'energia.

Les instal·lacions per al transport i distribució d'energia elèctrica i estacions transformadores d'energia elèctrica hauran de complir amb les següents condicions establertes a l'article 21 del Decret 96/2005, de 23 de setembre, d'aprovació definitiva de la revisió del Pla director sectorial energètic de les Illes Balears:

a).- Subministraments elèctrics.

a.1).- Esteses en baixa tensió (tensions inferiors a 1 kV).

Les xarxes de baixa tensió a sòl rústic hauran de complir l'establert a la Resolució de la Direcció

General d'Indústria de 16 de juliol de 2.004, per la qual s'aproven les condicions tècniques per a les instal·lacions d'enllaç dels subministraments d'energia elèctrica en baixa tensió (CIES), i a la Resolució de la Direcció General d'Indústria de 27 de juliol de 2004, per la que s'aproven les condicions tècniques per a les xarxes subterrànies en baixa tensió, exceptuant en els següents casos:

- Quan l'interès territorial o medi-ambiental determini la inconveniència del soterrament.
- Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats que desaconsellin el soterrament.

En tot cas, les xarxes hauran de complir l'establert en el Reglament electrotècnic de baixa tensió i, quan siguin soterrades, hauran de discórrer per camins públics o, en el seu defecte, per camins privats o per zones privades, adoptant-se, en aquests dos darrers casos, les servituds necessàries per a possibilitar l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions per part del gestor de la xarxa.

a.2).- Esteses a mitja tensió (tensions inferiors a 66 kV i superiors a 1 kV).

Seràn soterrades les derivacions en mitja tensió necessàries per alimentar des de la xarxa existent fins l'estació transformadora o centre de maniobra i mesura, quan el subministrament s'efectuï en mitja tensió, exceptuant en els mateixos casos assenyalats en l'apartat anterior.

Les connexions, juntament amb els dispositius de maniobra i protecció necessaris, es faran a la mateixa torre des de la qual es realitzi la unió. Aquestes derivacions hauran de discórrer per camins públics o privats, adoptant-se, en aquest darrer cas, les servituds necessàries per possibilitar al gestor de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

a.3).- Estacions transformadores:

Hauran de complir les normes tècniques aprovades per Resolució de la Direcció General d'Indústria, seguint, en tot cas, les disposicions legals exigibles en cada moment i amb l'entrada en mitja tensió i les sortides en baixa tensió soterrades.

Les noves línies de mitja tensió troncal, és a dir que cap dels seus punts de discontinuïtat sigui una estació transformadora i que d'elles es derivin línies d'alimentació a subministres, podran ésser aèries en la mesura en que discorren per traçats prèviament existents, o que la seva instal·lació obeeixi a la necessitat d'incrementar la potència disponible o per augmentar el grau de fiabilitat de la xarxa o el nivell de qualitat del servei global. Aquests aspectes seran determinats per la Conselleria competent a l'autorització d'aquestes instal·lacions, respectant-se, en tot cas, les disposicions legals que en cada cas sigui d'aplicació.

b).- Distribució d'energia elèctrica en alta tensió (tensions inferiors a 220 kV i superiors a 15 kV).

Excepte que a la planificació es determini el contrari, les esteses de la xarxa de transport planificada podran ésser aèries. Les esteses d'alta tensió, en el cas que siguin d'alimentació a usuaris finals, podran ser soterrades en la mesura que discorren per camins públics o privats establint-se, si n'és el cas, les servituds necessàries per possibilitar al titular de la xarxa l'accés a qualsevol punt de les instal·lacions.

5.7.- Objectius i criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl no urbanitzable

L'ordenació del sòl rústic a les Normes Subsidiàries ha seguit la regulació anteriorment esmentada amb vistes a aconseguir els següents objectius generals:

- Definir les àrees de sòl rústic de conformitat amb les categories determinades a les DOT i el PTEF i establir els paràmetres d'ús i edificació, amb criteris proteccionistes, tant per a les edificacions, com

- per als moviments de terres, obertura de camins, etc.
- Evitar l'atomització del sòl rústic, és a dir la segregació de tot el sòl rústic a parcel·les i l'edificació de cada porció.
- La protecció dels edificis rurals tradicionals existents i l'establiment de normes d'integració paisatjística per a les noves edificacions.
- En quant a les pedreres existents, tant les inactives com les que realitzin activitats extractives, establir un règim especial de recuperació.

5.7.- Criteris de les Normes Subsidiàries per a les àrees de prevenció de riscos (APR)

Les àrees de prevenció de riscos (APR), que són aquelles àrees que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió, contaminació d'aqüífers o de despreniment, independentment de la seva inclusió a les categories anteriors. Les àrees de prevenció de riscos (APR) que es troben delimitades a les presents Normes Subsidiàries han estat, amb l'excepció de la zona de possible risc (ZPR) de contaminació d'aqüífers, determinades pel Pla territorial d'Eivissa-Formentera. Aquestes àrees responen als següents criteris:

- 5.7.1.- Inundació: Zones de terreny pla situades als laterals d'alguns dels torrents, segons delimitació efectuada per la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Recursos Hídrics) i recollida en el Pla territorial insular.
- 5.7.2.- Incendis: Zones de terreny on existeix una massa arbòria important, segons delimitació efectuada per la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) i recollida en el Pla territorial insular

Així mateix, d'acord amb els criteris establerts per la Conselleria de Medi Ambient, les parcel·les lindants o situades a una zona de risc evident d'incendis hauran de complir les condicions següents:

- a).- Els preceptes relatius a incendis forestals prevists a la Llei 43/2003, de 21 de novembre, de monts i en el seu Reglament, així com els continguts en el Decret 101/1993, de 2 de setembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de les Illes Balears.

S'haurà de complir també amb la Llei 2/1998, de 13 de març, d'ordenació d'emergències a les Illes Balears i el Decret 41/2005, de 22 d'abril, pel qual s'aprova el Pla especial per fer front al risc d'incendis forestals que assigna al municipi la prioritat MOLT ALTA d'acord amb la taula següent:

SUPERFÍCIE FORESTAL (hà)	SUPERFÍCIE FORESTAL SEGONS PRIORITATS (hà)			
	MOLT ALTA	ALTA	MITJANA	BAIXA
6.844,16	6.276,05	0	393,74	174,37

- b).- Les urbanitzacions i parcel·les no edificades que estiguin situades a menys de 500 metres de terrenys forestals hauran de complir amb les condicions següents:
 - Disposar i mantenir d'una zona de 50 metres d'amplada comptada des del perímetre exterior.
 - Mantenir neta la vegetació seca en els vials d'accés, els interiors i les cunetes.
 - Disposar d'una xarxa d'hidrants perimetrals de 100 mm de diàmetre amb preses cada 200 metres.
 - Disposar d'un Pla d'autoprotecció per a la incorporació al Pla municipal d'actuació d'acord amb el Pla de Protecció Civil.
 - Mantenir les parcel·les no edificades i els espais lliures de les edificacions netes de vegetació seca, al menys durant l'època de màxim perill d'incendis.

c).- Explotacions agràries i instal·lacions de caràcter industrial i de serveis:

- Les instal·lacions agrícoles, ramaderes i forestals situades a terrenys forestals s'adequaran a la normativa que s'estableixi en funció del grau de perillositat que comportin.
- Els edificis i instal·lacions de caràcter industrial de subministrament i magatzemament de carburants i productes inflamables, així com les edificacions i instal·lacions de serveis, hauran de complir la normativa establerta, elaborant un Pla d'autoprotecció que s'incorporarà al Pla d'actuació municipal.
- Els solars industrials sense edificar hauran d'estar lliure de vegetació seca o morta durant l'època de màxim perill d'incendis.

d).- Àrees recreatives i d'acampada:

- Aquestes àrees disposaran d'una franja de protecció de 50 metres d'amplada.
- Les situades a municipis d'alt risc d'incendis disposaran d'una xarxa d'hidrants perimetral, o bé d'una reserva d'aigua suficient.

5.7.3.- Contaminació d'aqüífers: Zones de terreny que per la seva composició geològica i presència d'aqüífers poden ésser susceptibles de contaminació pels seus usos admesos.

5.7.4.- Despreniments: Zones de terreny situades a zones de forta pendent i tipus de sòl inestable, segons estudis realitzats per l'ITGME i delimitació recollida en el Pla territorial insular.

GRAU DE SUSCEPTIBILITAT (PENDENTS)	RISC ALT	RISC MITJA	RISC BAIX
DESPRENIMENTS ROCOSOS	> 35°	20 - 35°	< 20°
RELLISCADES A SÒLS	> 30°	15 - 30°	< 15°

5.7.5.- Erosions: Zones de possible perill d'erosió, segons estudis de la Conselleria d'Agricultura i Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) i delimitació recollida en el Pla territorial insular.

EROSIONS	PENDENT	VEGETACIÓ	PERMEABILITAT
ALTA	> 30°	sense vegetació	Impermeable, baixa, mitjana i alta
	> 30°	amb vegetació	Impermeable, baixa, mitjana i alta
	15 - 30°	sense vegetació	Impermeable, baixa i mitjana
	15 - 30°	amb vegetació	Impermeable i baixa
MITJANA	15 - 30°	sense vegetació	Alta
	15 - 30°	amb vegetació	Mitjana i alta
	< 15	sense vegetació	Impermeable i baixa
	< 15	amb vegetació	Impermeable i baixa
BAIXA	< 15	sense vegetació	Mitjana i alta
	< 15	amb vegetació	Mitjana i alta

5.8.- Nuclis rurals

El sòl qualificat com a nucli rural està constituït per les àrees de sòl rústic, delimitades i qualificades com a tals en el plànol d'ordenació, les característiques especials de les quals respecte a implantació

de l'ús residencial desaconsellen la seva inclusió en una classe de sòl susceptible de desenvolupament urbanístic d'acord amb l'article 8 de la Llei 6/1997 del sòl rústic de la CAIB.

Són terres de la mateixa qualitat agropecuària que les agrícola-ramaderes, però que han sofert un procés de colonització territorial, inicialment lligat a certes activitats agrícola-ramaderes d'esbargiment familiar però també freqüentment com encobriment per fer un ús residencial.

Les NN.SS., a partir de la definició establerta a l'article 8 de la Llei de sòl rústic, han delimitat i classificat el següents nuclis rurals:

- Na Xamena
- Illa Blanca
- El nucli tradicional de Sant Vicent

El planejament general, d'acord amb el Plan territorial d'Eivissa i Formentera, ha optat per establir l'ordenació directa des del planejament dels esmentats nuclis rurals sense perjudici de l'elaboració d'un pla especial o projecte de dotació de serveis i infraestructures, la formulació del qual correspondrà a l'Ajuntament o a la comunitat de propietaris que necessàriament s'haurà de constituir.

La delimitació de l'àmbit del nucli rural, d'acord amb el Pla territorial d'Eivissa i Formentera, s'ha ajustat als següents criteris i condicions

- a).- Estar ja consolidat per l'edificació en el percentatge que resulti exigible per a la classificació com a sòl urbà. El còmput haurà d'incloure la subdivisió de parcel·les existents que la normativa permeti i es delimitarà de forma coincident amb les partions de parcel·la o elements físics existents i identificables sobre el terreny.
- b).- 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.
- b).- Es mantindrà la divisió parcel·lària 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 seva 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.
- c).- Fixar els paràmetres d'aplicació a l'edificació de forma adequada a les característiques edificatòries pròpies del nucli i orientats al manteniment futur de la seva condició distinta de la del sòl completament transformat per la urbanització.
- d).- Determinar les infraestructures i equipaments que s'estimi necessari implantar així com les seves característiques específiques.
- e).- Preveure el soterrament de les infraestructures existents o previstes i la implantació de sistemes integrals per a la recollida i tractament de residuals o, en cas d'exoneració, fosses sèptiques homologades.
- f).- Llevat que el nucli rural definit contengui un ús preexistent distint, que no podrà ser el d'habitatge plurifamiliar i que es regularà específicament en cada cas, tan sols s'hi admetran:
 - L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat o adossat a raó d'un habitatge per parcel·la.
 - En els nuclis que recullin assentaments tradicionals, l'oferta turística complementària i l'ús comercial tradicional, d'acord amb els criteris expressats en Memòria del PTI.

- Els usos d'infraestructures i equipaments prevists.
- g).- Definir les condicions per la seva incorporació a l'ordenació i dotació d'infraestructures del edificis existents d'ús residencial, distint de l'unifamiliar, o establiments d'allotjament turístic.
- h).- Gestió i conservació.
 - Llevat dels casos en els que es delimitin unitats d'execució coincidents amb l'àmbit dels terrenys on se situïn 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.
 - Els propietaris de les parcel·les incloses en un àmbit d'execució, excepte en cas que el planejament general defineixi l'ordenació o determini la formulació per iniciativa municipal, hauran de constituir-se com a comunitat de propietaris a l'efecte de la formulació i execució del Pla especial.
 - Les infraestructures i equipaments al servei del nucli rural en seran elements comuns sense perjudici de l'ús públic general dels vials que inclogui.
- i).- Fins que no resulti aprovat, si escau, el Pla especial i estiguin executades, o degudament garantida la seva execució, les previsions que l'ordenació estableixi, no podran autoritzar-se altres activitats que les pròpies de la categoria de sòl rústic subjacent definida pel PTI.
- j).- Per a les esmentades autoritzacions serà també necessari que s'estableixin i, si escau, aprovin els estatuts o, almenys, els principis bàsics de la comunitat de propietaris a formalitzar.

06.- LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT

6.1.- Execució del planejament

L'execució de l'ordenació urbanística a sòl urbà es realitzarà de conformitat amb la legislació vigent i amb les determinacions establertes a les presents Normes Subsidiàries. S'ha previst per això dos tipus de desenvolupament:

- a).- D'aplicació directa: Mitjançant l'ordenació detallada que s'ha establert en els plànols, en funció del tipus de zona, i d'acord amb els paràmetres urbanístics definits en el document de normes urbanístiques.
- b).- D'aplicació indirecta:
 - Sòl urbà: Mitjançant el desenvolupament d'unitats d'actuació (UA), contínues o discontinúes, que completin l'estructura urbana o proporcionin nous vials, espais dotacionals o zones verdes al nucli urbà. Aquestes unitats podran ésser executades per la iniciativa privada, mitjançant el sistema d'actuació previst a les fitxes o mitjançant el canvi de sistema d'actuació, sense perjudici de poder intervenir també modificant l'àmbit de les unitats previstes o creant noves unitats.
 - Sòl urbanitzable: No s'ha classificat pel que no està previst el desenvolupament del municipi mitjançant plans parcials.
- d).- Àrees de reconversió territorial (ART).

D'acord amb el Pla territorial d'Eivissa i Formentera, s'han assenyalat tres tipus d'àrees de reconversió territorial que hauran de desenvolupar-se mitjançant els plans de reconversió territorial (PRT) o, transitòriament, mitjançant Plans especials:

- Les ART intermunicipals que són les constituïdes pels assentaments i el sòl rústic intersticial. En aquest municipi no correspon assenyalar cap.

- Les àrees de reconversió preferent del POOT que per a aquest municipi tampoc correspon assenyalar cap.
- Les àrees sotretes al desenvolupament urbà assenyaldes com ART-SR.

6.2.- Sistemes generals

Constitueixen els sistemes generals aquells elements que formen l'estructura general i orgànica del territori.

- a).- Sistemes generals d'infraestructura a sòl urbà.
- Sistema general de comunicacions (xarxa viària urbana).
 - Sistema general d'espais lliures (parcs públics i zones verdes). La reserva mínima serà de 5 m2/habitant potencialment resident en el municipi.
 - Sistema general d'equipament comunitari (edificis públics administratius, comercial, cultural, docent, sanitari, assistencial, etc.).
 - Sistema general d'infraestructures (xarxes de serveis, exceptuant la viària, com a transport i distribució d'energia elèctrica de mitjana i alta tensió, xarxa general d'abastiment d'aigua potable, xarxa de sanejament de residus líquids, depuradores, xarxa de tractament de residus sòlids i altres xarxes de serveis similars).
- b).- Sistemes general d'infraestructures a sòl rústic.

Tenen la consideració d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques, de conformitat amb l'article 24 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, de sòl rústic de les Illes Balears, les vinculades a l'execució, l'ús i el manteniment dels sistemes territorials següents:

- La xarxa viària i els seus centres de serveis.
- Els centres i les xarxes d'aigua.
- Els centres de producció, servei, transport i aprofitament d'energia elèctrica i de gas.
- Les xarxes de sanejament, les estacions de depuració i els sistemes vinculats a la re-utilització d'aigües residuals.
- Els ferrocarrils, els ports i els aeroports.
- Les telecomunicacions, la teledetenció i el control del trànsit aeri.
- Els centres de recollida i tractaments de residus sòlids.
- En general tots els que així resultin classificats en virtut de la legislació específica.

Per a que els usos vinculats a aquestes infraestructures tenguin la condició d'admesos s'hauran de prevoure en els instruments de planeament general o en els d'ordenació territorial. A les presents Normes Subsidiàries les infraestructures públiques es recullen en els plànols corresponents. Si no existissin, l'execució de l'activitat exigirà la prèvia declaració d'interès general.

- c).- Autorització de les activitats relacionades amb les infraestructures públiques.

Les infraestructures públiques s'ajustaran per a la seva autorització al que disposi la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats. Quan sigui necessari llicència municipal, s'haurà d'acompanyar a la sol·licitud un certificat de l'administració competent sobre el compliment de les condicions establertes a l'apartat anterior.

- d).- Execució dels sistemes generals.

L'execució dels sistemes general es realitzarà obtenent el sòl per la via de l'expropiació o bé per la seva

cessió gratuïta per estar així previst a qualque unitat d'actuació. Els sistemes generals prevists es desenvoluparan justificadament, de conformitat amb els objectius de sostenibilitat del territori i benestar per a la població, garantint en tot moment el respecte i manteniment dels seus factors ambientals i dels valors històric-culturals del terme municipal.

07.- JUSTIFICACIÓ DE LA CAPACITAT DE POBLACIÓ

7.1.- Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població

El Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de les capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial, obliguen, a l'article 3, a introduir els índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquest es permetin, així com a realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que, en funció de la diferent zonificació, resulta de l'ordenació proposta en el planejament general.

Als efectes del compliment de capacitat potencial màxima que es derivi del planejament urbanístic s'ha fixat el ratio de tres habitants/vivenda (article 5).

7.2.- Justificació del nombre màxim d'habitants segons l'ordenació

SANT JOAN	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Casc antic (CA-1)	7901		9481	1/50		158	474
Casc antic (CA-1)	3645		6561	1/40		55	165
Extensiva (E-P2)	19696		19696	1/90		219	657
Extensiva (E-U1)	3972		3177	1/500		7	21
TOTAL PARCIAL	35214					439	1317

SANT MIQUEL	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Casc antic (CA-2)	19538		23445	1/50		234	702
Casc antic (CA-3)	3674		2999	1/parcel·la		7	21
Extensiva (E-P2)	33126		33126	1/90		368	1104
Extensiva (E-U1)	3376		2700	1/500		7	21
TOTAL PARCIAL	59714					616	1848

SANT LLORENÇ	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n) (1)
Extensiva (E-U1)	11811		9448	1/1000		11	33
TOTAL PARCIAL	11543					11	33

(1).- Aquesta zona, un cop finalitzades i en servei les infraestructures de sanejament, podrà ordenar-se segons la zona E-P1, amb la qual cosa el nombre teòric màxim d'habitatges (habitants) serà de 94 (282).

PORT DE SANT MIQUEL	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
---------------------	-----------------------------------	---------------------------	-----------------------------	-----------------------------	--------------------------	-----------------------	---------------

Extensiva (E-P1)	21637		17309	1/150		144	432
Extensiva (E-P2)	7575		7575	1/125		61	183
Extensiva (E-U2)	56292		33775	1/1000		56	168
Turística (T-1)	4726			1/60		0	78
Turística (T-2)	27081			1/60		0	451
Turística (T-3)	16906			1/60		0	281
TOTAL PARCIAL	134217					261	1593

PORTINATX	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva (E-P1)	38096		30476	1/150		254	762
Extensiva (E-P2)	32805		32805	1/125		262	786
Extensiva (E-U2)	103945		62367	1/1000		103	309
Turística (T-1)	6125			1/60		0	102
Turística (T-2)	70806			1/60		0	1180
Turística (T-3)	51607			1/60		0	860
TOTAL PARCIAL	303384					619	3999

CALA DE SANT VICENT (1)	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva (E-P1)	5000		4000	1/150		33	99
Extensiva (E-P2)	9768		9768	1/125		78	234
Extensiva (E-U2)	5687		3412	1/1000		5	15
Turística (T-1)	5298			1/60		0	88
TOTAL PARCIAL	25753					116	436

(1).- No computats els habitants del sector Punta Grossa que haurà de fixar el Pla especial.

BENIRRÀS	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva (E-U2)	58206		34923	1/1000 (1)		40	120
Extensiva (E-P1)	16105		12884	1/250		64	192
TOTAL PARCIAL	74311					104	312

(1).- A més de l'índex hi ha la limitació màxima de 40 habitatges.

ALLÀ DINS	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
E-P1 existent (1)	20000				152		304
E-P1	11891	9512		1/150		79	237
TOTAL PARCIAL	31891					79	541

- (1).- Habitatges existents en l'anterior zona hotelera (H-A1) en edifici plurifamiliar. En ser habitatges amb un (1) dormitori, es computen com de 2 places.

7.3.- Justificació de l'estàndar de zones verdes per habitant

- Espais lliures públics en sòl urbà del municipi: 92.090 m².
- Nombre teòric d'habitats x 5 m² d'ELP: 10.328 hab. (inclosos els del subapartat 1 de Sant Llorenç) x 5 m²/hab.: 51.640 m²

Se compleix amb l'estàndar mínim de 5 m² d'espais lliures públics per habitant actual i teòric, ja que existeixen 92.090 m² de superfície d'espais lliures públics contra un mínim en funció dels habitants totals prevists (10.328) de 51.640 m², per la qual cosa l'estàndar resultant és de: 8,91 m²/habitant.

08.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL DECRET 105/1997, DE 24 DE JULIOL

L'article 44.1 del Decret 105/1997, de 24 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de policia sanitària mortuòria de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97) estableix que els plans generals d'ordenació urbana i les normes subsidiàries de planejament han d'incloure, entre d'altres documents informatius, un estudi sobre les necessitats que en relació al servei del cementiri es poren preveure a l'àmbit del planejament redactat. En el cas de que la tramitació de les Normes Subsidiàries incideixin de forma directa o indirecta en les condicions de l'emplaçament del cementiri, una vegada obtinguda l'aprovació inicial, s'haurà de sol·licitar informe al respecte de la Conselleria de sanitat i consum.

L'actual superfície destinada a aquest ús (4.529 m²) es suficient per a cobrir les necessitats actuals i les de creixement previst a les presents NN.SS. (10.802 hab.de població màxima). En cas de futura ampliació dels cementiris actuals, aquesta haurà de complir amb allò que s'ha establert en l'esmentat Decret i amb el Decret 87/2004, de 15 d'octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04) i especialment, en cas d'un nou cementiri amb l'article 41, quant al següent perímetre de protecció: 25 metres que només podrà classificar-se com dotacional del cementiri.

En aquest cas, existeixen actualment tres cementiris situats a sòl urbà (Sant Joan, Sant Miquel i Sant Llorenç) que sumen una superfície de 1.942 m² i un a sòl rústic (2.587 m² de superfície). A més a més, els primers es troben en la situació descrita en l'apartat 2n de la Disposició transitòria del Decret 87/2004, de 15 d'octubre, és a dir: les prescripcions de l'article 41 del Reglament no són d'aplicació als cementiris existents i en funcionament, amb anterioritat a l'entrada en vigor del Reglament de policia sanitària mortuòria, aprovat per Decret 105/1997, de 24 de juliol, així com les ampliacions realitzades a aquests, la ubicació dels quals sigui en un nucli urbà o en la seva proximitat.

09.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

D'acord amb disposició transitòria 3a de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, d'avaluacions d'impacte ambiental i avaluacions ambientals estratègiques a les Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06) l'obligació d'avaluació ambiental estratègica s'aplica als plans i programes que el primer acte preparatori formal del mateix o de la seva modificació és posterior al 21.07.04, excepte, segons la disposició transitòria 4a, que a l'entrada en vigor de la Llei 9/2006, de 28 d'abril, sobre avaluació dels efectes de determinats plans en el medi ambient (BOE n. 102, de 29.04.06), és a dir el 30.04.06 hagi finalitzat el període d'informació pública del procediment substantiu, en aquest cas es tramitarà d'acord amb el Decret 4/1986, de 23 de gener, d'implantació i regulació dels Estudis d'avaluació d'impacte ambiental (BOCAIB n. 5, de 10.02.86). Si el primer acte preparatori formal fos anterior al 21.07.04 i en ser la seva aprovació definitiva posterior al 21.07.06, amb un informe previ de l'òrgan promotor,

l'Administració competent decidirà, cas per cas, la seva inviabilitat. D'atorgar-se la mateixa de forma motivada, es tramitarà segons el citat Decret 4/1986 i en cas contrari d'acord amb la Llei 11/2006.

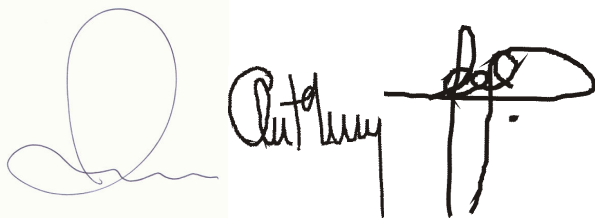
El present planejament es troba en el supòsit de l'apartat 1r de la disposició transitòria 3a de la Llei 11/2006 ja que el primer acte preparatori formal és posterior al 21.07.04 i a l'entrada en vigor de la Llei 9/2006 encara no havia finalitzat la informació pública corresponent a l'aprovació inicial, pel que es tramita, d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 85 de l'esmentada Llei, és a dir:

- a).- Informe de sostenibilitat ambiental.
- b).- Tramitació davant l'Administració competent i fase de consultes.
- c).- Memòria ambiental que incorpori l'informe de sostenibilitat, resultat de les consultes i presa de decisions.
- d).- Execució i seguiment ambiental.

Compliments dels criteris aprovats per la Comissió permanent de la CBMA i normes relatives a documentació emesa per la Conselleria de Medi Ambient de 24.10.00:

- 1.- En els plànols i normativa urbanística s'incorpora allò que s'ha indicat en el criteri de 16.05.01 en tot allò que no afecti el ja determinat en el Pla territorial insular.
- 2.- D'acord amb el criteri de 19.12.01, per al càlcul de les necessitats ambientals bàsiques, respecte de les places residencials previstes en el planejament, l'AIA adoptarà les següents dades que es justifiquen en la memòria:
 - a).- Capacitat residencial en el moment de redacció del planejament a 31.12.00 (BOIB n. 92 ext. de 03.08.01): 14.012 unitats de població.
 - b).- Unitats de població màximes possibles que permet el planejament proposat: Es determinen en l'apartat 7.2 d'aquesta memòria.
 - c).- Ritmes de creixement que suporta el municipi (tendència de construcció de nous habitatges de 1.995 a 2000 segons el Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears, desembre 2001): 31 habitatges/anuals.
 - d).- Recursos ambientals bàsics:
 - Dotació mínima d'aigua a assegurar, d'acord amb l'article 11 del PHIB: 240 litres per unitat de població i dia (horitzó: 2006) i 250 l/h/d (horitzó: 2016).
 - Depuració: 200 litres per unitat de població i dia.
 - Energia: Segons el Pla energètic (veure memòria i normes urbanístiques).
 - Residus: Segons el Pla de residus urbans (veure annex a la memòria).
- 3.- D'acord amb el criteri de 17.07.02 s'han tingut en compte en la redacció del planejament les determinacions següents:
 - Les dotacions i equipaments locals s'han ubicat sobre sòl urbà i en un radi de cobertura per als usuaris no superior a 1 km.
 - S'ha assenyalat el traçat i disseny de la xarxa viària per a trànsit rodat i de vianants.
 - El disseny de les zones destinades a aparcament públic permet estacionar sense que els vehicles envaeixin l'espai viari de circulació.

Sant Joan de Labritja, octubre de 2007

The image shows three distinct handwritten signatures in black ink. The first signature on the left is a large, stylized loop. The second signature in the middle is more complex, with several loops and a horizontal line. The third signature on the right is a vertical stroke with a large loop at the top and a horizontal line extending to the right.

José Mir Cerdó

ADVOCAT

Antonio Ramis Ramos

ARQUITECTE I ADVOCAT

José M^a Mayol Comas

ARQUITECTE

PLA DIRECTOR SECTORIAL D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA

01.- VINCULACIÓ DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

El Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística (POOT) d'Eivissa i Formentera s'apravà mitjançant el Decret 42/1997, de 14 de març (BOCAIB de 12.06.97), amb caràcter vinculant pels planejaments municipals (article 23.1 de la ja derogada Llei 8/1987, d'1 d'abril, d'ordenació territorial). A més a més aquells municipis en els quals estiguin situades les zones turístiques, hauran d'adaptar el seu planejament urbanístic a les prescripcions del POOT en els següents termes (Disposició addicional primera, apartat 1er):

- a).- Tramitar l'adaptació conjuntament amb la primera modificació o revisió de planejament general que es formuli a l'àmbit de la zona turística de que es tracti.
- b).- En qualsevol cas, l'adaptació s'haurà d'aprovar inicialment en el termini màxim d'un any a partir de l'aprovació definitiva del POOT.

02.- OBJECTE DE L'ADAPTACIÓ AL POOT DEL PLANEJAMENT MUNICIPAL

Els paràmetres relatius a les zones turístiques (zona turística 5: Port de Sant Miquel, zona turística 6: Portinatx i zona turística 7: Cala Sant Vicent) que han d'ésser objecte de l'adaptació del planejament municipal són:

2.1.- Regulació de les densitats

- a).- El manteniment com a màxim de la densitat de població prevista en el planejament per als terrenys classificats pel planejament vigent a l'aprovació del POOT com a sòl urbà, urbanitzable o apte per a urbanitzar, amb Pla parcial definitivament aprovat.
- b).- La regulació de la densitat global màxima per a terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat o apte per a urbanitzar i sòl urbanitzable no programat que manquin de Pla parcial aprovat: 60 hab./hà.
- c).- Quan es canviï la qualificació urbanística d'una parcel·la amb ús exclusiu turístic, abans de l'adaptació del planejament al POOT, a ús residencial, haurà d'assignar-se a la nova parcel·la un índex d'intensitat d'ús residencial que garanteixi que no es produeixi increment de la població prevista en la parcel·la (disposició addicional segona).

2.2.- Regulació dels usos

- a).- La normativa reguladora dels usos ha de determinar aquells que es considerin incompatibles pel seu caràcter molest i pertorbador amb el de les zones turístiques i residencials, prohibint la seva implantació.
- b).- No s'admet la possibilitat que el planejament designi com a usos compatibles per a una mateixa parcel·la el d'allotjament turístic i el residencial.
- c).- Perquè el planejament pugui designar dins un mateix sector o zona turística usos mixtos (turístics i residencials) en parcel·les distintes és necessari justificar l'existència d'un model interrelacionat d'usos les característiques de la qual es vulgui mantenir.

2.3.- Característiques de les edificacions residencials

Paràmetres per a les edificacions residencials a zones colindants amb les turístiques, exceptuant que el planejament urbanístic vigent a l'entrada en vigència del POOT determini uns paràmetres més restrictius:

- a).- Parcel·la mínima per a vivendes unifamiliars (zones: 5, 6 i 7): 1.000 m²
- b).- Parcel·la mínima per a edificis plurifamiliars (zones: 5, 6 i 7): 2.000 m²
- c).- Índex d'intensitat d'ús a zona plurifamiliar: 1 viv/125 m².
- d).- Coeficient d'edificabilitat neta (unifamiliar): 0,60 m²/m².
- e).- Coeficient d'edificabilitat neta (plurifamiliar): 1 m²/m².
- f).- Volum màxim a edificis aïllats (unifamiliar): 2.100 m³ (zones: 5, 6 i 7).
- g).- Volum màxima a edificis aïllats (plurifamiliar): 8.000 m³.
- h).- Altura màxima a edificis unifamiliars: B+1P.
- i).- Altura màxima a edificis plurifamiliars: B+2P.
- j).- Reserva de places d'aparcament: 1 plaça/vivenda.

2.4.- Tamany i característiques de les zones turístiques

- a).- Limitar, a les determinacions particulars, el creixement i les característiques de la superfície urbanitzada a cada zona turística, establint un àmbit físic i superfície màxima de sòl que pot ser classificat com a urbà i urbanitzable, amb la finalitat de:
 - Evitar la creació d'un continu urbà al llarg del litoral mitjançant la creació de les zones limítrofes de protecció costera (ZLPC).
 - Limitar el tamany global de les zones per a optimitzar la relació entre recursos i demanda.
 - Corregir en la mesura del possible les divergències entre les densitats previstes inicialment en els instruments de planejament municipals i les aconseguides com a conseqüència del procés d'urbanització.
- b).- La superfície màxima establerta només podrà ésser incrementada amb la superfície de sòl corresponent, si escau, a la zona de reserva i dotacional (ZRD).

2.5.- Dotacions d'infraestructura

- a).- Dotacions mínimes d'infraestructura en els nous desenvolupaments urbanístics:
 - Pavimentació de calçades, aparcaments, voreres, xarxa per als vianants i espais lliures.
 - Xarxes de distribució d'aigua potable, reg i hidrants contra incendis.
 - Xarxa separativa de clavegueram, havent les aigües residuals abocar finalment a una EDAR.
 - Xarxa subterrània de distribució d'energia elèctrica.
 - Xarxa subterrània d'enllumenat públic.
 - Jardineria en el sistema d'espais lliures.
 - Xarxa telefònica subterrània i/o serveis per cable.

- b).- A zones sense un nivell adient d'infraestructures, es denegarà, fins que no es garantitzi la solució de la insuficiència, l'autorització de qualsevol construcció que suposi increment del nombre d'allotjaments turístics.

2.6.- Equipament i serveis

- a).- Les reserves d'equipament es fixaran en les determinacions particulars amb caràcter de mínims segons les categories de les zones. Es concreten en la fixació dels següents estandarts:
- Sistema de parcs públics i zones verdes: m2 per habitant.
 - Zones esportives d'ús públic: m2 per habitant.
 - Equipaments complementaris (cultural, etc): m2 per habitant.
- b).- Incloure mesures de correcció en els programes d'actuació, quan es detecti inadequada dotació dels serveis de recollida de fens, bombers, policia, informació turística i transport públic.
- c).- Ratios mínims de les zones turístiques.

	ZONA 5	ZONA 6	ZONA 7
Zones verdes d'ús públic (m2/hab)	6,5	6,5	6,5
Zones esportives d'ús públic (m2/hab)	2,5	2,5	2,5
Zones d'equipament complementari (m2/hab)	1	1	1

REVISIÓ NN.SS.	ZONA 5		ZONA 6		ZONA 7	
	NN.SS.	Mínim	NN.SS.	mínim	NN.SS.	mínim
Zones verdes (m2/hab)	13,8	6,5	8,92	6,5	73,96	6,5
Zones esportives (m2/hab)	3,8	2,5	0 (2)	2,5	9,56	2,5
Zones d'equipament (m2/hab) (1)	8,71	1	1,98	1	0 (3)	1

- (1).- Computant l'equipament, inclòs el comercial, en parcel·la exclusiva. No computat l'equipament inclòs com ús compatible amb altres usos.
- (2).- La proximitat amb altres zones turístiques amb estàndars superiors als mínims supleixen la insuficiència d'equipament esportiu al servei de la població residencial i turística de la zona. L'estàndar mitjà entre la superfície d'equipament esportiu i la població de les tres zones turístiques és de 2,23 m2/hab. D'altra banda, les NN.SS. han previst per interès general la creació d'un camp de golf, com a sistema general esportiu en sòl rústic, que suposarà en un futur un increment mínim d'unes 60 hà.
- (3).- No s'han computat els equipaments comercials com a ús compartit amb altres usos. A més a més, la proximitat amb altres zones turístiques amb estàndards superiors als mínims supleixen la insuficiència d'equipaments complementaris. L'estàndar mitjà entre la superfície d'equipament complementari i la població màxima prevista en les NN.SS. per a les tres zones turístiques és de 3,65 m2/hab.

2.7.- Mesures correctores de l'ocupació de platges

- a).- Contemplar mesures correctores o instal·lacions alternatives per a corregir, si s'escau, un índex excessiu d'ocupació de platges.
- b).- Superfície mínima d'ocupació de platja: 7,50 m2/usuari.

- c).- Situació de les zones turístiques:
- Zona 5 (Port de Sant Miquel): Insuficient (ocupació òptima: 1,94 < ocupació futura: 30)
 - Zona 6 (Portinatx): Insuficient (ocupació òptima: 2,54 < ocupació futura: 30)
 - Zona 7 (Cala Sant Vicent): Insuficient (ocupació òptima: 0,79 < ocupació futura: 11.53)
- d).- Superfície mínima de platja segons població màxima teòrica prevista en el planejament:
- Zona 5 (Port de Sant Miquel): 12.517 m²
 - Zona 6 (Portinatx): 26.302 m²
 - Zona 7 (Cala Sant Vicent): 5.317 m²

2.8.- Zona de reserva i dotacional

- a).- Són terrenys que han de definir el planejament general i en els quals tan sols podrà qualificar-se com a:
- Equipaments: Amb la finalitat de corregir els dèficits dotacionals de la zona i aportar sòl per a la implantació d'elements d'embelliments i enllaçament de la trama urbana.
 - Zona d'ús turístic: Amb la finalitat d'aportar sòl per a les operacions d'intercanvi d'aprofitament.
- b).- Preferentment es situaran a sòl ja classificat com a urbà o urbanitzable i en cas d'impossibilitat material degudament justificada, reclassificant el sòl contigu al mateix.

2.9.- Zones limítrofes de protecció costera i àrea de protecció posterior

- a).- Zones limítrofes de protecció costera (ZLPC)

Són terrenys no susceptibles d'ésser urbanitzats, situats entre els límits laterals de cada zona turística. Comprenen una franja a partir de la línia de costa i paral·lela a la mateixa d'una amplada mínima de 1.000 m. (exceptuant a certes àrees de la illa de Formentera). Aquests terrenys han de mantenir la seva condició de sòl no urbanitzable i són sotmesos, a més a més de a les limitacions del planejament, a la Llei d'espais naturals 1/1991 de 30 de gener i a les mateixes limitacions definides per a les àrees de protecció posterior.

- b).- Àrea de protecció posterior (APP)

Són terrenys no urbanitzables, situats en els límits de cada zona turística, no colindants amb les zones limítrofes de protecció costera, en els quals sols podran autoritzar-se els usos que no puguin afectar negativament a l'activitat turística de la zona. Amb caràcter general la seva amplada no podrà ésser inferior a 500 m, exceptuant si es produeix solape amb l'àrea de protecció corresponent a una altra zona o amb un nucli urbà no inclòs a zona turística.

03.- SUPERFÍCIE MÍNIMA DE SOLAR PER PLAÇA TURÍSTICA

3.1.- Ratio turístic

Aquest paràmetre turístic queda fixat pel POOT, amb caràcter general, en 60 m² de solar per plaça turística (article 18.1.a) i també amb caràcter particular per a les zones: 5 (Port de Sant Miquel), 6 (Portinatx) i 7 (Cala Sant Vicent).

3.2.- Càlcul del nombre de places turístiques

Els criteris per al càmput del nombre de places turístiques (article 17.2) són els següents:

- a).- Allotjaments turístics d'apartaments:
 - Estudis: 2 places
 - Apartaments: 3 places quan és d'1 dormitori i 2 places més per cada dormitori suplementari.
- b).- Establiments hotelers i similars:
 - Habitacions dobles: 2 places
 - Habitacions individuals: 1 plaça (màxim: 10 % del total)
 - Les habitacions amb saló computaran com a 2 places per cada bany del que disposin.

04.- OPERACIONS D'INTERCANVI D'APROFITAMENT I RECONVERSIÓ

4.1.- Operacions d'intercanvi d'aprofitament

Es produeixen quan el propietari d'un establiment d'allotjament turístic clausurat, ho cedeix per a ésser enderrocat i la parcel·la per a ésser qualificada com a espai lliure públic (article 20.2 i 20.3). El propietari passarà llavors a ésser titular d'una altre parcel·la situada a la zona de reserva dotacional (ZRD) a la qual podrà edificar un nou establiment. L'esmentada parcel·la a la ZRD obtindrà llavors el nombre màxim de places turístiques permeses d'acord a la fórmula aritmètica següent:

$N: \text{Sumatori } (Kl * X)$

- N: Nombre de places a ubicar
- X: Nombre de places que es donin de baixa
- Valors de k1: Per a les primeres 100 places donades de baixa: 2, entre 101 i 200: 1.75, entre 201 i 300: 1,5 i més de 301: 1

4.2.- Operacions de reconversió

Es produeixen quan un establiment d'allotjament turístic és clausurat i el propietari opti per alguna de les següents possibilitats (article 21):

- a).- Enderrocament de l'immoble quedant la parcel·la inedificable.
- b).- Enderrocament de l'immoble i posterior reconstrucció de l'edifici respectant els paràmetres urbanístics de la zona.
- c).- Excepcionalment, destinar l'immoble a un ús no turístic, prèvia renovació o remodelació i d'acord amb les condicions del planejament vigent.

Per tal d'incentivar el desenvolupament de les actuacions a i b els establiments d'allotjament turístic, amb autoritzacions d'obertura anterior a l'entrada en vigència del Decret 30/1984, de 10 de maig que s'acullin a alguna de les esmentades actuacions d'enderrocament poden ésser substituïts per altres nous dins de la mateixa zona turística complint, en lloc del seu ratio turístic mínim, amb la següent aportació de superfície de solar:

- a).- Quan la parcel·la sobre la qual es trobava l'edifici enderrocat quede inedificable:

Superfície de solar: $0.4 * Z * \text{Sumatori } (k1 * X) + Z * \text{Sumatori } (k2 * Y)$

b).- Quan la parcel·la anterior es destini a ésser reedificada:

Superfície de solar: $0.6 \cdot Z \cdot \text{Sumatori}(k1 \cdot X) + Z \cdot \text{Sumatori}(k2 \cdot Y)$

- X: Nombre de places que es donen de baixa.
- Y: Nombre de places del nou establiment que superen $k1 \cdot X$
- Z: Ratio turística aplicable a la zona.
- Valors de $k1$: Per a les primeres 25 places donades de baixa: 4, entre 26 i 50: 3, entre 51 i 100: 1,5 i més de 100: 0
- Valors de $k2$: Per a les places que excedint de $k1 \cdot X$ no arribin al valor de $2 k1 \cdot X$: 0.75 i places restants de valor superior a $2 k1 \cdot X$: 1

05.- CONDICIONS MÍNIMES PELS NOUS ESTABLIMENTS TURÍSTICS

S'exceptua, de les següents condicions mínimes, els establiments ubicats a casc antic, a edificis emparats per la Llei de patrimoni històric artístic, catalogats o a zones aptes per a hotels de ciutat d'acord amb els instruments de planejament o els que es projectin d'acord amb el Decret 62/1995 de prestació de serveis turístics en el medi rural.

- a).- Categoria mínima pels nous establiments turístics (segons modificació introduïda pel Decret 99/1998, de 6 de novembre, de modificació del POOT):
- Hotels: 4 estrelles.
 - Apartaments turístics: 3 claus.
- b).- Parcel·la mínima: 12.000 m²
- c).- Edificabilitat màxima (zones 5, 6 i 7): 0,5 m²/m².
- d).- Volum màxim per edifici (zones 5, 6 i 7): 25.000 m³.
- e).- Altura màxima (zones 5, 6 i 7): B+2P.
- f).- Ocupació màxima del solar: 40 %.
- g).- Parcel·la esportiva mínima: 6 m²/plaça
- h).- Aparcaments mínims (article 18.1.d): 3 m² per plaça turística incloent la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- i).- Piscina i solàrium:
- Superfície mínima de mirall d'aigua: 1,2 m²/plaça (mínim 60 m²)
 - Volum mínim: 1,2 m³ d'aigua per m² projectat de mirall d'aigua.
 - Superfície mínima de la terrassa-solàrium: 2,8 m²/plaça
- j).- Zones verdes ajardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.
- k).- Configuració de l'edifici

La longitud de la façana serà tal que la planta de cada edifici s'ha de poder inscriure en un cercle de 60 metres de diàmetre com a màxim, podent-se permetre connexions puntuals entre edificis en planta baixa,

amb tancaments transparents (Decret 99/1998, de 6 de novembre, BOIB n. 147, de 17.11.98).

06.- LLEI GENERAL TURÍSTICA

D'acord amb l'article 51 de la Llei 2/1999, de 24 de maig, general turística de les Illes Balears (BOIB n. 41, de 01.04.99), modificada per la Llei 9/2002, de 12.12.02 (BOIB n. 153, de 21.12.02), en el supòsit d'enderrocament de l'immoble i quan la parcel·la passi gratuïtament a formar part de l'espai lliure públic o resulti inedificable per la seva qualificació urbanística, la propietat podrà optar:

- a).- Per beneficiar-se de la reducció de la ratio turística prevista en el sistema de reconversió.
- b).- Per l'increment en un 50 % del valor del coeficients K_i de l'operació aritmètica següent:

N: Sumatori ($K_i X$)

N: Nombre de plaçes que s'han d'autoritzar

X: Nombre de plaçes que es donen de baixa definitiva

Valors de K_i : 2 (per a les 100 primeres plaçes donades de baixa definitiva), 1,75 (per a les compreses entre la 101 i la 200), 1,50 (per a les compreses entre la 201 i la 300) i 1 (per a les que excedeixin de 301).

LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC

01.- OBJECTE DE LA LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC

La Llei 12/1998, de 21 de desembre, del Patrimoni Històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98) té per objecte la protecció, la conservació, l'enriquiment, el foment, la recerca i la difusió del patrimoni històric de les Illes Balears, per a que puguin ésser disfrutats pels ciutadans i puguin ésser transmesos en les millors condicions a les futures generacions.

02.- BÉNS D'INTERÈS CULTURAL

Són aquells béns mobles i immobles més rellevants del patrimoni històric de les Illes Balears que pel seu valor singular es declaren així de forma individualitzada. Tan sols amb caràcter excepcional podrà atorgar-se genèricament la categoria de béns d'interès cultural a una classe, tipus, colecció o conjunt de béns. Es classifica d'acord amb la següent tipologia:

- Monument
- Conjunt històric
- Jardí històric
- Lloc històric
- Lloc d'interès etnològic
- Zona arqueològica
- Zona paleontològica

Els béns d'interès cultural hauran d'ésser inscrits en el Registre de béns d'interès cultural (BIC) de les Illes Balears que comunicarà la inscripció o anotació al Registre general de l'Estat.

03.- BÉNS CATALOGATS

Tenen aquesta consideració aquells béns mobles i immobles que, no tenent la rellevància que les permetria ésser declarats béns d'interès cultural, tenen suficient significat i valor per a constituir un bé del patrimoni històric a protegir singularment. Aquests hauran d'ésser inscrits en el Catàleg insular del patrimoni històric i ho comunicaran al Catàleg general del patrimoni històric depenent del Govern de les Illes Balears.

04.- RÈGIM DE PROTECCIÓ

4.1.- Protecció general

Els béns integrants del patrimoni històric han d'ésser conservats, mantenguts i custodiats pels propietaris i les administracions competents podran inspeccionar les obres de restauració i conservació.

4.2.- Preservació de béns immobles

Per tal de preservar els valors culturals dels béns immobles, el Consell Insular podrà impedir qualsevol obra o intervenció en béns integrants del patrimoni històric no declarats d'interès cultural ni catalogats i els Ajuntaments podran suspendre, per un termini màxim de tres mesos, la tramitació de la concessió de la llicència d'edificació i ús del sol i sol·licitar al Consell Insular la iniciació d'un procediment de declaració de bé cultural o bé catalogat.

4.3.- Deure de conservació dels béns d'interès cultural i dels catalogats

Els propietaris, titulars de drets o simples posseïdors de béns d'interès cultural o catalogats tenen el deure de conservar-los, mantenir-los i custodiar-los de forma que es garantitzi la salvaguarda dels seus valors. L'ús al qual es destinin els esmentats béns han de garantir la seva conservació. En el cas d'ésser de titularitat municipal correspondrà la seva conservació als Ajuntaments de conformitat amb l'article 93 de la Llei 12/1998.

4.4.- Informes i autoritzacions

A la tramitació dels procediments administratius que puguin afectar als béns d'interès cultural o catalogats serà preceptiu l'informe de la Comissió insular del patrimoni històric corresponent i les seves actuacions les autoritzacions previstes a la Llei 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears.

4.5.- Col·locació d'elements exteriors

En els béns d'interès cultural es prohibeix la col·locació d'elements i instal·lacions que comportin una ruptura de l'estructura o de la composició de la façana i en els béns catalogats, hauràn de tenir les dimensions mínimes tècnicament viables i hauran de situar-se a llocs on no perjudiquin la imatge del immoble o no alterin greument la seva contemplació.

Per a la col·locació de rètols publicitaris serà necessària, a més de la llicència municipal, l'autorització de la Comissió insular del patrimoni històric corresponent, exceptuant quan existeixi un Pla especial aprovat definitivament que ho reguli. Els rètols que anunciïn serveis públics, els de senyalització i els comercials hauran d'ésser armònics amb el conjunt.

05.- VINCULACIÓ DEL PLANEJAMENT URBANÍSTIC

Els termes de la declaració d'un immoble com a bé d'interès cultural vincularà als plans i a les normes urbanístiques vigents abans de la declaració i l'Ajuntament durà a terme les adaptacions necessàries. Quan es tracti d'un conjunt històric, jardí històric, lloc històric, lloc d'interès etnològic, zona arqueològica o zona paleontològica, l'Ajuntament haurà d'elaborar un Pla especial de protecció o un instrument urbanístic de protecció o adequar el pla vigent per a que compleixi amb les exigències de la Llei 12/1998. L'aprovació d'aquest instrument de planejament requerirà l'informe favorable de la Comissió insular de patrimoni històric que s'entendrà favorable pel transcurs de tres mesos.

06.- REDACCIÓ DELS CATÀLEGS MUNICIPALS

S'estableix a la Disposició transitòria tercera l'obligació, per als Ajuntaments que no disposin de Catàleg de protecció del Patrimoni Històric, aprovat definitivament, de que modifiquin els seus instruments de planejament general amb la finalitat d'incloure un Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric, en el termini màxim de dos anys des de l'entrada en vigència d'aquesta Llei. Termini modificat per la Llei 2/2006, de 10 de març (BOIB n. 39, de 18.03.06), que finalitzarà el dia 1 de gener de 2008. En cas d'incomplir-se aquest termini de dos anys, la formació del Catàleg de Protecció del Patrimoni Històric s'haurà de tramitar conjuntament amb la primera modificació o revisió de l'instrument de planejament general que es redacti.

07.- ELEMENTS D'INTERÈS HISTÒRIC ARTÍSTIC DEL MUNICIPI

El municipi no compta amb un Catàleg de protecció del patrimoni històric aprovat, no obstant, es troba redactat un inventari de patrimoni històric que ha estat pres com a base per a la realització d'un Catàleg que es tramitarà conjunta i simultàniament o amb posterioritat a les presents Normes Subsidiàries.

En aquest sentit, el contingut del Catàleg s'ajustarà a allò que s'ha determinat en la norma 72 i 73 del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, especialment en les normes urbanístiques quant a l'estructura i definicions del grau de protecció. En sòl rústic s'inclouran, com a mínim, les fitxes corresponents al llistat de l'annex IV del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, és a dir:

- 01.- Can Toni d'en Gat
- 02.- Can Xomeu de sa Font
- 03.- Can Morna
- 04.- Can Miquel de sa Font
- 05.- Can Vicent des Vildo
- 06.- Can Francisco
- 07.- Can Jaume d'en Serra
- 08.- Ca na Ramona
- 09.- 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

PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

01.- CONCEPTES BÀSICS DEL PDS D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

A continuació es detalla l'estudi fet sobre l'equipament comercial del municipi i la seva adaptació al Pla director sectorial (PDS) d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996, de 22 de desembre i acord de Govern de 29 d'octubre de 1999 i de 28 de gener del 2000) i a la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01).

1.1.- Definició de activitat comerç

Es consideren activitat comerç totes aquelles incloses a la secció G de la CNAE-93:

- 50.1.- Venda de vehicles a motor.
- 50.2.- Manteniment i reparació de vehicles a motor.
- 50.3.- Venda de recanvis i accessoris de vehicles a motor.
- 50.4.- Venda, manteniment i reparació de motocicletes i ciclomotors i dels seus recanvis i accessoris.
- 50.5.- Venda a la menuda de carburants per a l'automoció.
- 51.1.- Intermediaris de comerç.
- 51.2.- Comerç a l'engròs de matèries primàries agràries i animals vius.
- 51.3.- Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tebac.
- 51.4.- Comerç a l'engròs de productes de consum diferents dels productes alimentaris.
- 51.5.- Comerç a l'engròs de productes no agraris semi-elaborats, ferralla i malbarataments.
- 51.6.- Comerç a l'engròs de maquinària i equipaments.
- 51.7.- Altres comerços a l'engròs.
- 52.1.- Comerç a la menuda en establiments especialitzats.
- 52.2.- Comerç a la menuda d'aliments, begudes i tabacs en establiments especialitzats.
- 52.3.- Comerç a la menuda de productes farmacèutics, articles mèdics, bellesa i higiene.
- 52.4.- Altre comerç a la menuda d'articles nous en establiments especialitzats.
- 52.5.- Comerç a la menuda de béns de segona mà, en establiments especialitzats.
- 52.6.- Comerç a la menuda no realitzat en establiments.

La filosofia de la definició activitat comerç es basa principalment a aquelles activitats a les quals hi ha compravenda de productes físicament tangibles. Partint d'aquesta definició quedarien excloses activitats com a la restauració, bars, activitats professionals, centres de salut, equipaments educatius, serveis a les persones (especialment activitats com a fontaneria, registre de la propietat, correus, gestories, notaries, immobiliàries, oficines, bancs i caixes, abastaments d'aigua i venda de butà) i locals sense activitat. Per tant, tenir en consideració aquestes matitzacions a l'hora de calcular els ratios de superfície comercial per a la població equivalent del municipi.

1.2.- Concepte de superfície de venda-superfície edificada

És important reconèixer aquesta diferència ja que en el càlcul de les densitats establertes en el PDS es necessita comptar amb la xifra de superfície edificada, no de la superfície de venda. Es considera superfície de venda tota aquella superfície de l'establiment dedicat a comerç que sigui accessible per al públic, així com els aparadors, mostradors, etc. Per superfície edificada s'entén a més de la superfície de venda, aquelles zones de magatzemament no visibles per al públic, zones de manipulació, etc. (No es considera superfície edificada els espais ocupats pels aparcaments).

1.3.- Concepte de gran superfície

Entre els criteris generals del PDS estava el de resoldre la problemàtica plantejada per l'instal·lació de

establiments comercials del tipus gran superfície, la instal·lació dels quals repercuteix en gran forma a tot el sector comercial. El PDS defineix les grans superfícies amb criteris de superfície de venda i superfície edificada. Són aquells establiments que o bé tenen una superfície de venda superior als 2.500 m² o bé una superfície edificada superior als 5.000 m², sense incloure-hi la superfície d'aparcaments.

La construcció d'edificacions destinades a grans superfícies comercials, de conformitat amb l'article 13, requerirà l'autorització prèvia de la Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria, amb caràcter previ a la sol·licitud de la corresponent llicència municipal d'obres. Actualment les esmentades autoritzacions es troben, a més a més, sotmeses a la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01) i a les mesures transitòries per a l'atorgament de la llicència autonòmica de gran establiment comercial introduïdes per la Llei 8/2005 (BOIB n. 99, de 30.06.05, correcció d'errors en el BOIB n. 111, de 26.07.05).

1.4.- Concepte de densitat comercial

El PDS estableix (article 17) la necessitat de prevoure reserves de sòl necessari per a l'equipament comercial públic i per a grans centres comercials d'interès social, en funció de les previsions poblacionals del pla. Estableix també l'obligatorietat de contemplar aquestes reserves com a elements enquadrats a l'estructura general i orgànica del territori (article 16).

Com a principal novetat, el PDS estableix la necessitat de fixar densitats comercials màximes per a cadascuna de les zones del municipi, en funció de la densitat residencial, la superfície dedicada a altres usos i la funció comercial de la zona en el conjunt del municipi. Cal indicar també els llocs on es permetran l'ús comercial i els llocs on els limitarà i prohibirà. El planejament municipal podrà fixar també superfícies mínimes per a determinats tipus d'establiments comercials.

En qualsevol cas el PDS estableix que la densitat comercial de cada zona del municipi no podrà superar en cap cas els 3.50 m². de superfície edificada per habitant equivalent.

1.5.- Plans especials de zona comercial

El PDS defineix la figura del Pla especial de zona comercial, que establirà un model d'orientació general en quant a l'equipament comercial de la zona que abasteixi, donant prioritat a certs tipus d'usos i restringint o prohibint altres. Entre altres coses el Pla podrà establir les característiques físiques externes dels diferents tipus d'establiments.

Els Plans especials de zona comercial podran ésser elaborats per l'Administració local o per les associacions de comerciants.

02.- L'EQUIPAMENT COMERCIAL EN EL TERME MUNICIPAL

Una primera aproximació a l'estudi dels equipaments comercials del terme ens fa prevoure algunes dificultats a l'hora de calcular la dotació comercial del municipi en referència a les disposicions que estableix el Pla director sectorial (PDS) d'establiments comercials del Govern de les Illes Balears.

En primer lloc la ex-conselleria de Comerç i Indústria en el moment d'iniciar el PDS es decantà per la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE) i concretament la seva secció G per a delimitar el que en el Pla es denomina activitat comerç. De tots es sabuda la important divergència entre la CNAE i la classificació d'activitats utilitzada a l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) o altres classificacions que puguin utilitzar les entitats locals. De qualsevol forma era necessari escollir una de les classificacions i s'adoptà per la CNAE com a classificació estandar a aplicar en el PDS i en tot el Planejament Urbanístic que es veu afectat per aquest, entre el quals, Plans General, Normes

Subsidiàries, Plans Parcial, Plans Especials de Reforma Interior, etc.

Per a paliar el problema de les diferències entre classificacions (a més de complir també amb finalitats estadístiques i de publicitat), el PDS crea la figura del registre d'establiments dedicats a comerç, d'obligatòria inscripció per a tots els establiments ubicats a les Balears, tant els de nova obertura com els ja existents. Fins i tot, el PDS estableix un període de sis mesos per a que tots els establiments ja existents puguin sol·licitar l'esmentada inscripció. Calculant que el PDS s'aprovà definitivament el 12.12.96 poden recordar que ja s'havia complert el termini per a poder exercir el deure de la inscripció, i encara no s'ha creat el Registre.

Supostament el registre d'activitats dedicada al comerç hauria de convertir-se en l'eina que els Ajuntaments podrien utilitzar per a calcular les densitats comercials i altres xifres necessàries per a adaptar els planejaments municipals a les disposicions del PDS.

No obstant, hem realitzat una primera aproximació per al conjunt del terme municipal, adaptant en la mesura que sigui possible la classificació dels equipaments comercials de l'IAE, de la qual disposam, i la classificació d'activitats utilitzada en el PDS. Per a aquest objectiu s'ha tengut que descartar les xifres referents a activitats de restauració, bars, equipament recreatiu o d'oci, serveis a les persones i locals sense activitat, per no ésser contemplades en cap apartat de la classificació del PDS. S'han elegit aquells epígrafs de l'IAE, que comencen per la xifra 6, exceptuant els que comencen amb 67 i 68 així hem aconseguit escollir les activitats definides com a comerç en el PDS.

El resultat provisional d'aquesta anàlisi de l'Impost d'Activitats Econòmiques en quant a l'activitat comercial del terme són les següents:

- Nombre: 68
- Total superfície (m2): 3.257

Una de les disposicions que marca el PDS per al planejament municipal, és la necessitat de definir el nombre màxim de metres quadrats de superfície edificada a cada zona del municipi. El mateix Pla estableix el límit màxim de superfície edificada susceptible d'ús comercial a un municipi, exclosa la superfície edificada de les grans superfícies, com el resultat de multiplicar la població equivalent del municipi per 3.50. S'ha fixat la xifra de 3.50 per ésser la xifra resultant en el municipi de Maó, que és de major densitat comercial de Balears.

La població equivalent del municipi es calcula amb la fórmula següent:

$$PE: PD + (PH * 0,25) + VS$$

PE: Població equivalent.

PD: Població de dret

PH: Places hoteleres i apartaments turístics.

VS: Vivendes secundàries.

En el càlcul de la població equivalent es té en compta la població turística o estacional i la demanda comercialitzable directa o induïda d'aquesta població. Per terme mig es considera que una plaça d'allotjament turístic general una demanda comerciable equivalent a una quarta part de la demanda comerciable d'un resident habitual. Per altre part, si a una vivenda secundària li assignam quatre places de residència temporal, cadascuna equival a la quarta part d'un resident.

S'ha xifrat la població de dret del terme municipal en 4.194 habitants, prenent de referència l'any 2.000, según les dades del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears de desembre de 2.001. El nombre de

places turístiques s'ha obtingut del registre d'establiments turístics de l'Ajuntament: 5.565 places.

Per la seva part, la informació del cens de vivendes de 1991, d'acord amb l'Institut balear d'estadística, es xifra en un total de 1.047 les vivendes secundàries contabilitzades en el municipi que van suposar l'any 2.000 un total de 1.233. Amb aquestes xifres obtenim una població equivalent per al conjunt del municipi de 6.818 persones.

PE: $4.194 + (5.565 * 0,25) + 1.233$: 6.818

El propi PDS, a la memòria adjunta, calculava els metres quadrats de superfície edificada dedicada al comerç detallista no de gran superfície per habitant equivalent per a tots els municipis de Balears. Ho feia partint de les xifres del cens d'establiments comercials de 1991 elaborat per la pròpia Conselleria d'Agricultura, Comerç i Indústria. El mateix Pla estableix unes recomenacions per a cada municipi de les densitats màximes a les quals podrien arribar.

Resultats actuals obtinguts de les dades anteriorment deduïdes:

- Superfície comercial edificada (m2): 3.257
- Habitants equivalents: 6.818
- Ratio (superfície comercial/habitants equivalents): 0,48
- Ratio màxim permès (equivalent al de Maó): 3,50
- Ratio remanent : 3.02
- Superfície comercial màxima (ratio: 3,50): 23.863 m2
- Superfície comercial remanent (23.863 - 3.257): 20.606 m2.

Les dades anteriors indiquen que el municipi no ha aconseguit el màxim permès pel PDS, és a dir els 3,5 m2/hab.equivalent. La possibilitat d'incrementar la dotació comercial existent és, en aquest sentit possible, ja que existeix un remanent de 20.606 m2. fins el límit màxim permès. En resum doncs, a l'espera de depurar les dades amb una classificació dels establiments que s'adapti a la del PDS, els resultats actuals ens indiquen que la dotació comercial no asumeix encara els límits recomenats a la memòria del PDS.

03.- DETERMINACIÓ DE LA DENSITAT COMERCIAL MÀXIMA PER SECTORS

De conformitat amb l'article 16 i 17 del Pla director sectorial (PDS) d'equipaments comercials de les Illes Balears (Decret 217/1996, de 22 de desembre i acord de Govern de 29 d'Octubre de 1999 i de 28 de gener del 2000), a més de la justificació de la densitat global d'ús comercial existent i remanent, prenent com a referència el ratio de 3.5 (apartat 2), el planejament general haurà d'establir les determinacions següents:

- a).- Prendre en consideració l'ús comercial de manera específica i independent dels demés usos.
- b).- Considerar l'ús comercial com a un element bàsic del sistema general d'equipament urbà.
- c).- Definir l'ús comercial d'acord amb els criteris assenyalats en el PDS.
- d).- Preveure les reserves de sòl necessàries per a l'equipament comercial públic i, facultativament, disposar les àrees per a grans centres comercials d'interès social en funció de les necessitats de la població actual i potencial.
- e).- Establir la densitat comercial de les diferents zones del nucli en nombre màxim de m2 edificats susceptibles d'ús comercial, indicant els llocs en els quals no podrà autoritzar-se l'ús comercial degut

a conflictes amb altres usos o a manca d'infraestructures adients, així com disposant limitacions a l'ús comercial derivades dels esmentats conflictes o manca d'infraestructures.

Als efectes del compliment dels esmentats articles del PDS d'equipaments comercials de les Illes Balears, s'han qualificat a les NN.SS. els terrenys susceptibles d'aquest ús amb caràcter exclusiu i la compatibilitat o no del mateix amb altres qualificacions urbanístiques, s'ha definit l'ús comercial, segons assenyalava l'article 1 del PDS i s'ha calculat la densitat comercial per zones del nucli. No obstant, hi ha que considerar que la densitat comercial global, calculada a l'apartat anterior, no es vàlida per al repartiment de superfície comercial màxima per zones ja que s'ha realitzat a partir de les dades del censo de població i vivenda existents en determinada data i no del potencial creixement del nucli. Per tant, serà necessari obtenir la població equivalent potencial a partir del càlcul poblacional que es justifica mitjançant el compliment del Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre regulació de la capacitat de població en els instruments de planejament general i sectorial. L'encreuament de les dades obtingudes de capacitat de població potencial (calculada sobre la població màxima prevista en aquestes NN.SS.) i de l'aplicació de la fórmula del PDS (Superfície màxima comercial: Població equivalent x 3,5), per zones del nucli urbà, presenta el resultat següent:

- Sant Joan: 4.021 m²
- Sant Miquel: 5.785 m²
- Sant Llorenç: 322 m²
- Port de Sant Miquel: 3.641 m²
- Portinatx: 7.006 m²
- Sant Vicent de Sa Cala: 2.250 m²
- Benirràs: 1.071 m²

f).- Determinació de la densitat comercial romanent del municipi

Segons l'exposat en l'apartat anterior s'ha calculat, al efecte de poder aplicar les Normes urbanístiques, la taula de superfícies declarades existents i la superfície màxima d'ús comercial possible per sectors, de conformitat amb el PDS d'equipaments comercials, prenent com ratio comercial el màxim permès (3,5). El resultat és la superfície romanent que pot créixer el sector en locals els usos del quals sigui algun dels continguts en la taula d'usos que es relaciona en l'apartat 1.1. Màxims segons previsió del planejament:

- Sant Joan: 4.021 m²
- Sant Miquel: 4.787 m²
- Sant Llorenç: 322 m²
- Port de Sant Miquel: 3.238 m²
- Portinatx: 5.663 m²
- Sant Vicent de Sa Cala: 1.780 m²
- Benirràs: 1.071 m²

04.- LLEI D'ORDENACIÓ DE L'ACTIVITAT COMERCIAL

Fins l'aprovació definitiva dels PDS insulars d'equipament comercial, d'acord amb l'article 14 de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01), vigent després de la derogació, mitjançant la disposició derogatòria única de la Llei 11/2002, de 23 de desembre (BOIB n.156, de 28.12.02), de la modificació introduïda per la disposició addicional cinquena de la Llei 19/2001, de 21 de desembre (BOIB n. 156 ext., de 31.12.01), no es podrà autoritzar la realització d'obres d'instal·lació, ampliació o obertura de nous establiments comercials que puguin disposar d'una superfície útil d'exposició i venda sigui superior a:

- 250 m2 a municipis fins a 3.000 habitants.
- 400 m2 a municipis entre 3.001 i 10.000 habitants.
- 600 m2 a municipis entre 10.001 i 20.000 habitants.
- 800 m2. a municipis de més de 20.000 habitants.

S'exceptuen d'aquesta limitació els establiments comercials dedicats exclusivament a l'exposició i venda de les següents mercaderies: Vehicles a motor, embarcacions, materials de construccions, mobles i mobiliari i elements propis de cuina i bany.

A més a més, d'acord amb la Llei 8/2005, de mesures transitòries per a l'atorgament de la llicència autonòmica de gran establiment comercial (BOIB n. 99, de 30.06.05), la tramitació de les sol·licituds de llicència autonòmica de gran establiment comercial, fixada en els articles 13 i 15 de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial a les Illes Balears, queda suspesa fins a l'entrada en vigor de la disposició reglamentària que desplegui l'esmentada Llei.

PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES

01.- CONCEPTES BÀSICS DEL PDS DE CARRETERES

El PDS de carreteres de les Illes Balears s'aprova definitivament mitjançant el Decret 87/1998, de 16 d'octubre (BOCAIB n. 135, de 22.10.98).

1.1.- Objecte del PDS de carreteres

L'objecte del PDS de carreteres es regular el planejament, protecció, execució i gestió del sistema general de carreteres de les Illes Balears.

1.2.- Vinculació del planejament urbanístic municipal

- a).- S'han de recollir les franges de terreny incloses en els plànols de zones de reserva vial.
- b).- Per a les carreteres no incloses a l'anterior document, les reserves es referiran als elements següents, amb l'ample de franja de terreny que s'hi indiquen:
 - Noves carreteres de 2 carrils: 75 metres.
 - Noves vies de 4 o més carrils: 150 metres.
 - Duplicacions de calçada: 100 metres.
 - Acondicionaments: 50 metres.
 - Noves variants de 2 carrils: 75 metres.
 - Duplicacions de calçada a variants existents: 100 metres.
 - Noves variants de 4 carrils: 150 metres.
- c).- A la resta de xarxes viàries, la franja de reserva es podrà reduir a 25 metres.
- d).- Les franges de reserva vial es podran ampliar en els enllaços i interseccions de forma convenient per a atendre les necessitats de traçat.

1.3.- Característiques tècniques de les obres

- Condicions A: Autovies i autopistes.
- Condicions B: Acondicionament de tipus I en xarxa primària bàsica.
- Condicions C: Acondicionament en xarxa primària complementària i en xarxa secundària.

Les condicions A, B i C es defineixen a l'annex del PDS de carreteres i les esmentades condicions seran d'obligat compliment a tots els projectes de construcció, exceptuant en el cas de carreteres que disposin d'espais protegits per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears o altres circumstàncies excepcionals degudament justificades.

- Passos: Tots els passos superiors de nova construcció sobre carreteres de la xarxa principal tendran una altura mínima lliure sobre la calçada de cinc metres.
- Càrrega: En relació amb el pes total dels vehicles regiran les següents limitacions:
 - Xarxa primària: Les màximes establertes per la legislació vigent.
 - Xarxa secundària: 26 T.
 - Xarxa no principal: 16,5 T.
 En carreteres d'accés a les pedreres autoritzades, el límit màxim de càrrega coincidirà amb el límit màxim previst per a la xarxa primària.

1.4.- Factors ambientals

Tots els projectes de construcció de carreteres incorporaran les mesures necessàries per a assegurar la seva integració ambiental i paisatjística a l'entorn on s'ubiquin, per això s'hauran de considerar, al manco, els aspectes següents:

- Mesures destinades a evitar impactes sobre la pèrdua de sòl i els processos d'inundació.
- La preservació de la biodiversitat i la incorporació de passos per a la fauna.
- L'adaptació a la topografia i al caràcter del territori.
- La limitació dels efectes de contaminació atmosfèrica i acústica.

1.5.- Afecció d'espais naturals protegits

Els projectes de construcció que afectin a espais naturals protegits (ANEI i ARIP) 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, hauran d'ésser objecte d'avaluació d'impacte ambiental.

02.- DESENVOLUPAMENT DEL PLA DE CARRETERES

No es troba pendent de desenvolupament cap carretera que afecti al municipi de Sant Joan de Labritja.

03.- ZONES DE PROTECCIÓ DE CARRETERES

Seràn les definides a les presents Normes Subsidiàries com a zones de protecció territorial (APT) en compliment de l'article 19 de les DOT i consisteix en la franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles als caires d'aplanament de les carreteres, exceptuant quan es tracti de travesseres, d'acord amb el que disposa la Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres de les Illes Balears, i a una distància d'aquestes de:

- 25 metres per a les carreteres de quatre o més carrils.
- 18 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes primàries o secundàries.
- 08 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

PLA DIRECTOR SECTORIAL DE PEDRERES

01.- CONCEPTES BÀSICS DEL PDS DE PEDRERES

El Pla director sectorial (PDS) de pedreres de les Illes Balears, Decret 61/1999, de 28 de maig (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), estableix que el seu objectiu és regular el planejament, la gestió i la restauració de les pedreres de forma que ocasionin el menor impacte medi-ambiental possible.

1.1.- Concepte de pedrera

Qualsevol espai objecte d'activitat minera a cel obert destinat a l'aprofitament de roques o recursos minerals, així com a activitats extractives subterrànies, l'execució de les quals pugui deteriorar l'entorn medi-ambiental circumdant.

1.2.- Concepte de restaurar, re-explotar i reutilitzar

- a).- Restaurar una pedrera consisteix en tornar a l'espai alterat per les activitats extractives les seves característiques originals o procedir a la seva integració medi-ambiental i paisatjística.
- b).- Re-explotar una pedrera és tornar a començar l'activitat extractiva després d'haver estat inactiva.
- c).- Reutilitzar una pedrera és adaptar l'espai ocupat per una pedrera per tal de poder dur a terme activitats de tipus cultural, esportiu, social o similar, després de l'autorització prèvia administrativa.

1.3.- Pla de restauració

És el conjunt de mesures que han d'adoptar els titulars d'autorització o concessió minera, amb la finalitat de que l'espai natural afectat pels treballs extractius recuperi les seves característiques original o adquireixi les necessàries per a la seva integració medi-ambiental o paisatjística.

Al municipi de Sant Joan de Labritja es troba actualment aprovat l'estudi d'avaluació d'impacte ambiental del projecte de restauració de la pedrera inactiva d'Es Ters per acord de la CBMA de 23 de juliol de 2.005 (BOIB n. 124, de 23.08.05).

02.- CATÀLEGS DE PEDRERES

2.1.- Catàleg de pedreres actives

- a).- En tramitació del PDS de pedreres

Les pedreres que figuren a l'annex III: Pedreres en tramitació del PDS de pedreres i que es troben actives són:

- Can Carabassó (núm. ordre: 75, autor: 192, data d'alta: 06.05.70, fora d'AEP)
- Virginia (núm. ordre: 76, autor: 428, data d'alta: 14.05.86, fora d'AEP). Aquesta pedrera malgrat figurar com a activa en el citat PDS es troba en situació d'inactiva.

- b).- No han tramitat l'adaptació al PDS de pedreres

Les pedreres que figuren a l'annex IV: Pedreres que no han tramitat el PDS de pedreres i que es troben actives són: No hi ha cap.

2.2.- Catàleg de pedreres inactives

2.2.1.- Les pedreres inactives, explotacions de baixa amb numeració antiga, es recullen a l'annex V del PDS de pedreres:

- Can Andreu (núm.d'ordre: 859, núm.d'autor: 842). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera de margues.
- Can Lluqui (núm.d'ordre: 860, núm.d'autor: 1.064). Baixa des de l'any 1.969. Pedrera d'arena.
- Can March (núm.d'ordre: 861, núm.d'autor: 925). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera calcàrea.
- Can Pere Martí (núm.d'ordre: 862, núm.d'autor: 820). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera de grava.
- Can Sastre (núm.d'ordre: 863, núm.d'autor: 942). Baixa des de l'any 1.964. Pedrera calcàrea.
- Can Vich (núm.d'ordre: 864, núm.d'autor: 932). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera calcàrea.
- D'en Catoy (núm.d'ordre: 865, núm.d'autor: 822). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera calcàrea.
- Es Casalis (núm.d'ordre: 866, núm.d'autor: 1.003). Baixa des de l'any 1.966. Pedrera d'arena.
- Es Ters (núm.d'ordre: 867, núm.d'autor: 928). Baixa des de l'any 1.964. Pedrera calcàrea.
- Maria (núm.d'ordre: 868, núm.d'autor: 709). Baixa des de l'any 1.964. Pedrera calcàrea.
- Maria (núm.d'ordre: 869, núm.d'autor: 920). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera calcàrea.
- Puig de se sal (núm.d'ordre: 870, núm.d'autor: 926). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera de grava.
- Rumbo (núm.d'ordre: 871, núm.d'autor: 818). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera calcàrea.
- San Mariano (núm.d'ordre: 872, núm.d'autor: 930). Baixa des de l'any 1.964. Pedrera calcàrea.
- Virginia (núm.d'ordre: 873, núm.d'autor: 708). Baixa des de l'any 1.962. Pedrera calcàrea.
- Virginia III (núm.d'ordre: 874, núm.d'autor: 1.009). Baixa des de l'any 1.966. Pedrera calcàrea.

2.2.2.- Les pedreres inactives, explotacions de baixa amb numeració actual, es recullen a l'annex V del PDS de pedreres: No hi ha cap.

2.2.3.- D'acord amb el que estableix l'annex III del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, les administracions competents hauran d'elaborar el programa n. 2 d'intervenció per a la recuperació de les pedreres actives i inactives del terme municipal que respondrà als següents objectius:

- Tendir a solucionar problemes derivats tals com la intrusió visual o l'eliminació de vegetació i hàbitats faunístics, etc. i facultar, entre d'altres les actuacions per utilitzar les pedreres com a dipòsit de residus inerts.
- Contemplar 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.
- Objectius relacionats: Recuperar els espais degradats per les activitats extractives.
- Prioritat de la intervenció: Urgent.
- Localització: Pedreres abandonades.
- Pressupost aproximat: Elaboració d'un pla de recuperació de pedreres anteriors a 1.982: 30.000 €, projectes de recuperació: 60.000 € i execució dels projectes: 600.000 €. Total 690.000 €.
- Execució: Anys 3 al 10.
- Agents implicats: Conselleries de Medi Ambient de l'administració local i autonòmica, Conselleria d'Indústria; propietaris de les explotacions i població en general.
- Entitat gestora: Conselleries de Medi Ambient del Govern Balear i del Consell Insular.
- Vies de finançament: Propietaris de les pedreres, Govern Balear i Consell Insular.
- Indicadors: núm. de pedreres recuperades/any. Superfície regenerada.

PLA DIRECTOR SECTORIAL PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS URBANS

01.- CONCEPTES BÀSICS DEL PDS PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS URBANS

L'aprovació definitiva del PDS per a la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera té lloc mitjançant el Decret 46/2001, de 30 de març (BOIB n. 45, de 14.04.01, correcció d'errors en el BOIB n. 105, de 31.08.02), l'objectiu del qual és l'establiment d'un marc d'obligat compliment per a l'adequada gestió dels residus urbans que, a més a més, serveixi per a:

- a).- Definir un model de gestió dels residus urbans ambientalment avançat que marqui unes metes i objectius superiors als exigibles per la normativa vigent.
- b).- Establir mecanismes de gestió que facin possible el desenvolupament del Pla.

1.1.- Residus que s'inclouen en el PDS

- a).- Residus urbans produïts com a conseqüència de les activitats i les situacions següents:

- Domiciliàries
- Comercials i de serveis
- Sanitàries a clíniques, hospitals i ambulatoris
- Netetja viària, zones verdes i recreatives

- b).- Residus d'envasos que són una fracció dels residus definits a l'epígrafe a).

- c).- Fangs o llaques de les estacions depuradores d'aigües residuals urbanes.

- d).- Residus sanitaris de grup II i rebutjos d'origen animal.

1.2.- Objectius del PDS

- a).- L'estabilització a la producció dels residus inclosos en els epígrafs a) i b) de l'apartat anterior, en 95.000 T/any.
- b).- Procedir a establir els requisits tècnics per a l'adequació de l'abocador de Ca na Putxa a Eivissa.
- c).- Procedir a establir els requisits tècnics per a l'adequació de l'abocador del Cap de Barbaria a Formentera, perquè s'utilitzi durant un termini de tres anys, se'n faci el segellament posterior i se'n recuperin els terrenys.
- d).- Aconseguir els següents percentatges de recollida selectiva dels residus urbans als tres anys: el 29,3 % del paper, el 55,7 % del vidre, el 15,8 % dels envasos lleugers i el 0 % de la fracció orgànica., i als 5 anys: el 46,9 % del paper, el 69,8 % del vidre, el 23,2 % dels envasos lleugers i el 61,3 % de la fracció orgànica.
- e).- Aconseguir els objectius de recuperació de matèria orgànica a Formentera per mitjà del compostatge domèstic.
- f).- Aconseguir que els objectius per als diferents tractaments en el total de les Pitiüses siguin els següents als tres anys: 75,4 % abocador, 23,9 % valoració dels materials i 0,7 % valoració de la matèria orgànica i als cinc anys: 44,3 % abocador, 27 % valoració dels materials i 28,7 % valoració de la matèria orgànica.

- g).- La definició dels tractaments per als altres residus dels epígrafs c) i d) de l'apartat anterior.
- e).- La ubicació en el territori de les estacions de transferència i de les plantes de tractament necessàries per a la gestió dels residus.
- f).- La reserva de terrenys destinats a instal·lacions de gestió dels residus no inclosos en el servei públic obligatori insularitzat que és encomanat al Consell Insular.
- h).- Sensibilitzar e informar a tots els agents implicats en la producció i la gestió dels residuos mitjançant campanyes d'informació i als agricultors, cambres agràries, particulars, etc. sobre la conveniència d'utilitzar el compost com a sistema d'adob.
- i).- Impulsar la creació de nous llocs de feina en el sector terciari relacionats amb l'eliminació, la recuperació, el reciclatge i la minimització dels residuos.

1.3.- Atribucions als Ajuntaments

Correspon als Ajuntaments, de conformitat amb l'article 5 del PDS, les atribucions següents:

- a).- La recollida en massa i selectiva dels residus urbans i obligatòriament el seu transport fins les estacions de transferència o, si és necessari, directament a les plantes de tractament designades pel Consell Insular.
- b).- Traslladar a les seves respectives ordenances les mesures necessàries per al compliment de les obligacions que es derivin del PDS.

1.4.- Reducció, recollida i tractament dels residus urbans

1.4.1.- Mesures de reducció

- a).- Obertura de l'oficina per al foment del mercat de productes reciclats.
- b).- Foment de programes sectorials de minimització i reducció de residus.
- c).- Elaboració d'estudis per tal d'establir taxes específiques en funció de la producció reial dels residus.
- d).- Foment de la utilització d'envasos retornables.
- e).- Elaboració de programes empresarials de prevenció de residus d'envasos.
- f).- Elaboració de campanyes de concienciació ciutadana.
- g).- Inclusió a la política de compres de les Administracions públiques de criteris d'adjudicació favorables a la reducció en origen.
- h).- Fomentar la recollida de residus perillosos del llar amb l'objectiu de reduir la perillositat.
- i).- Fomentar el compostatge domèstic de la fracció orgànica dels residus municipals.
- j).- Fomentar la implantació de sistemes de gestió ambiental.
- k).- Afavorir, incentivar o promocionar l'ús de materials amb components no perillosos.

- l).- Elaborar estudis de cicles de vida de productes.
- m).- Elaborar normatives dirigides a la recollida interna classificada en edificis públics, centres comercials, hotels i comerços, que incloguin serveis d'inspecció i assessorament per part de l'Administració.
- n).- Promoure la creació d'una borsa de subproductes que posi en contacte als seus productors amb eventuais demandants dels esmentats subproductes, amb l'objectiu de facilitar la reutilització i el reciclat dels materials.

1.4.2.- Recollida dels residus urbans

a).- Separació domiciliària

Per a poder realitzar la recollida selectiva domiciliària dels residus urbans els seus posseïdors hauran de separar de la forma següent:

- Fase A: Papers i cartons, vidre, envasos lleugers i la resta.
- Fase B: Papers i cartons, vidre, envasos lleugers, la resta i fracció orgànica.
- Fase C: Papers i cartons, vidre, envasos lleugers, la resta i fracció orgànica.

b).- Mesures per a la recollida selectiva

b.1.- Els residus procedents de la separació domiciliària es recolliran de la forma següent:

- En voravia: En una primera fase, mitjançant un únic contenidor per la resta de residuos urbans en massa i en una segona fase, per mitjà de contenedors específics, de color negre, per a la fracció orgànica.
- En àrees d'aportació: Es recollirà el paper i el cartó en contenidor de color blau, el vidre en contenidor de color verd i els envasos lleugers en contenidor de color groc.

b.2.- Els ens locals hauran d'adaptar la recollida dels residus urbans als sistemes de gestió i tractaments derivats del PDS.

b.3.- Es garantirà, al menys, un contenidor per els següents ràtios de de nombres de contenidors/població mitjana anual a la recollida del paper i cartó, vidre i envasos lleugers:

- Sant Joan de Labritja: 1/150 (unitats/població mitjana anual).

b.4.- Per al seu ús com a suport vegetal per a les plantes de compostatge, els ens locals i el Govern, mitjançant l'IBANAT, disposaran de sistemes de recollida selectiva dels residus vegetals procedents de diverses activitats públiques o privades (jardineries, netetja viària i de boscos, etc.) que siguin suficients per a garantir la seva producció i qualitat.

b.5.- Es promouran convenis de col·laboració amb el sector agrícola i ramader de l'illa d'Eivissa perquè aquest proporcioni el suport vegetal esmentat.

b.6.- Els ens locals realitzaran, si és necessari, la recollida selectiva porta a porta dels generadors singulars de residus, els quals hauran de designar, dintre de les seves instal·lacions, una zona específica per a la recollida selectiva dels residus en les fraccions que s'especifiquen en el PDS.

b.7.- Previ acord amb el Consell Insular, els ens locals podran realitzar la recollida selectiva dels residus urbans mitjançant altres sistemes que no utilitzin contenidors sempre que es garantitzi la segregació a les cinc fraccions descrites anteriorment.

b.8.- A partir del 1er de gener del 2001, els plans urbanístics hauran de contenir especificacions i requisits tècnics de disseny i execució que facilitin la recollida selectiva dels residus mitjançant la segregació prevista en el PDS.

c).- Estacions de transferència

Els residus urbans recollits per l'Ajuntament es destinaran, d'acord amb l'annex XIV, a la estació de transferència provisional de Eivissa. L'estació de transferència i deixalleria de Formentera s'ubicarà a la zona de l'abocador del Cap de Barberia.

1.4.3.- Plantes de tractament

Al terme municipal de Sant Joan de Labritja, no està previst que s'ubiqui cap instal·lació.

1.4.4.- Tones de residus urbans del municipi transportats a abocador durant l'any 2004 (font: Consell d'Eivissa i Formentera):

Algues	Voluminosos	Inerts	Jardineria	RSU	TOTAL
71,7	41,7	0	7,8	4609,7	4547,1

02.- VINCULACIONS DELS PLANS URBANÍSTICS

Totes les zones d'ubicació d'instal·lacions i la resta de determinacions previstes en el Pla director sectorial són vinculants per als plans urbanístics i s'aplicaran directament per part de les administracions competents amb independència de la posterior adaptació dels plans urbanístics.

No serà d'aplicació lo previst a la Disposició addicional tercera de la Llei 14/2000, de 21 de desembre, d'ordenació territorial.

La classificació urbanística de les zones delimitades en el Pla director sectorial serà de sòl rústic i la qualificació de sistema general d'infraestructures.

03.- UTILITAT PÚBLICA I INTERÈS GENERAL DE LES INSTAL·LACIONS

a).- Totes les obres, instal·lacions i serveis, inclosos els accessos prevists de forma concreta en el PDS, implica la declaració d'utilitat pública a efectes d'expropiació forçosa dels terrenys necessaris per a la seva materialització.

b).- Les obres, instal·lacions i activitats previstes en el PDS no necessiten sol·licitar la consideració d'interès general en execució dels que disposa l'article 24 de la Llei de sol rústic.

c).- Les obres, instal·lacions i activitats incloses dintre del servei públic insularitzat programades i detallades en el PDS tendran la consideració excepcional establerta a l'article 2.6.a de la Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de disciplina urbanística i la prevista a l'article 17 de la Llei 12/1999, de 23 de desembre, de mesures tributàries, administratives i de funció pública i econòmica.

04.- AVALUACIÓ D'IMPACTE AMBIENTAL

Els projectes definits de les obres i instal·lacions definides en el PDS, així com els plans d'ordenació de les dues àrees de gestió integrada de residus previstes hauran de tramitar els estudis corresponents d'avaluació d'impacte ambiental.

05.- ANNEXOS AL PDS

- Gestió de residus d'envasos: El programa de gestió de residus d'envasos de la CAIB serà d'acord amb la Llei 11/1997, de 24 d'abril, d'envasos i residus d'envasos (article 17), i l'annex I del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Requisits tècnics mínims per a la planta de triatge i embalatge: Seran d'acord amb l'annex II del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Requisits tècnics mínims per a l'adequació de l'abocador de Ca na Putxa: Seran d'acord amb l'annex III del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Requisits tècnics mínims per a les cel·les per als residus sanitaris del grup II i els residus de rebuigs animals: Seran d'acord amb l'annex IV del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Planta de metanització de fangs de depuració i fracció orgànica de residus urbans: La descripció, capacitat, recepció i descàrrega seran d'acord amb l'annex V del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Planta de compostatge de fangs: Els criteris de diseny i normativa aplicable seran d'acord amb l'annex VI del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Estació de transferència i de deixalleria de residus urbans de Formentera: Serà d'acord amb l'annex VII i VIII del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Requisits mínims per a les àrees de gestió integrada de residus: L'ordenació bàsica serà d'acord amb l'annex IX del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.
- Requisits tècnics mínims de l'adequació, clausura i segellament de l'abocador de Formentera: Els requisits tècnics mínims de l'adequació, clausura i segellament de l'abocador de Cap de Barbaria a Formentera seran d'acord amb l'annex X del Pla director sectorial per la gestió dels residus urbans d'Eivissa i Formentera.