



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT
DEL MUNICIPI DE SANT JOSEP DE SA TALAIA**

**MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA
ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER**

DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL (2)

	<p>NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA MEMÒRIA INFORMATIVA I JUSTIFICATIVA ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER</p> <p>DOCUMENT D'APROVACIÓ INICIAL (2)</p>
<p>EQUIP REDACTOR</p> <hr/> <p>José M^a Mayol Comas Antonio Ramis Ramos Pedro Carretero de Oleza ARQUITECTES</p> <p>Sant Josep de sa Talaia, novembre de 2.009</p>	

ÍNDEX GENERAL

MEMÒRIA INFORMATIVA

01.- DESCRIPCIÓ GENERAL

- 1.1.- Geologia
- 1.2.- Clima
- 1.3.- Hidrologia
- 1.4.- Vegetació

02.- DEMOGRAFIA I HABITATGE

- 2.1.- Evolució de la població
- 2.2.- Habitatges

03.- ECONOMIA

- 3.1.- Descripció general
- 3.2.- Activitat econòmica
- 3.3.- Activitat turística

04.- COMUNICACIONS I MOBILITAT

05.- EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES GENERALS

- 5.1.- Equipaments docents
- 5.2.- Equipaments esportius
- 5.3.- Equipaments sanitaris
- 5.4.- Equipaments socioculturals

06.- INVENTARI MUNICIPAL

07.- PLANEJAMENT

- 7.1.- General
- 7.2.- De desenvolupament
- 7.3.- Compliment de les Directrius d'ordenació del territori

08.- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENT

- 8.1.- Legislació estatal
- 8.2.- Legislació suprainsular
- 8.3.- Legislació insular

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

01.- CONSIDERACIONS GENERALS

- 1.1.- Antecedents i justificació
- 1.2.- Fins i objecte de les Normes Subsidiàries
- 1.3.- Àmbit, abast i contingut del planejament general

1.4.- Tramitació, aprovació i vigència del planejament

02.- SÒL URBÀ

2.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl

2.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació territorial

2.3.- Condicions establertes pel Pla territorial insular de Mallorca

2.4.- Condicions de les llicències en sòl urbà

2.5.- Condicions de la Llei de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible

2.6.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbà

03.- SÒL URBANITZABLE

3.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl

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

3.3.- Condicions establertes pel Pla territorial insular de Mallorca

3.4.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbanitzable

04.- JUSTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

05.- SÒL RÚSTIC

5.1.- Condicions establertes per la Llei de 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 establertes pel Pla territorial de Mallorca

5.5.- Condicions de les activitats vinculades amb el destí i natura de les finques i règim d'unitats mínimes de conreu

5.6.- Criteris per a les àrees de prevenció de risc (APR)

5.7.- Nuclis rurals

5.8.- Pla director sectorial d'energia

5.9.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl rústic

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 segons l'ordenació

7.3.- Justificació d'estàndard de zones verdes per habitant

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

09.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LLEI DEL PATRIMONI HISTÒRIC

9.1.- Redacció dels catàlegs municipals

9.2.- Elements d'interès històric artístic del municipi

10.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC

- 10.1.- Objectius del PHIB
- 10.2.- Divisió territorial i criteris per a la compatibilitat d'usos
- 10.3.- Càlcul dels usos i demandes existents i previstes
- 10.4.- Ordenació dels aprofitaments i característiques bàsiques de qualitat de les aigües
- 10.5.- Ordenació d'abocaments
- 10.6.- Mesures de protecció i ordenació dels recursos per a la prevenció de danys
- 10.7.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament

11.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

12.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

**ANNEX
ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS**

01.- PLA DIRECTOR SECTORIAL D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA

- 1.1 - Objecte de l'adaptació al POOT del planejament municipal
- 1.2.- Estàndards mínims de les zones turístiques
- 1.3.- Justificació del compliment dels estàndards del POOT
- 1.4.- Mesures correctores de l'ocupació de platges
- 1.5.- Zona de reserva i dotacional
- 1.6.- Zones limítrofes de protecció costanera i àrea de protecció posterior
- 1.7.- Condicions mínimes per als nous establiments turístics
- 1.8.- Llei general turística
- 1.9.- Pla territorial insular de Mallorca

02.- PLA DIRECTOR SECTORIAL D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

- 2.1.- Definició d'activitat comerç
- 2.2.- Concepte de superfície de venda i superfície edificada
- 2.3.- Concepte de gran superfície
- 2.4.- Concepte de densitat comercial
- 2.5.- Plans especials de zona comercial
- 2.6.- L'equipament comercial en el terme municipal
- 2.7.- Determinació de la densitat comercial màxima per sectors
- 2.8.- Llei d'ordenació de l'activitat comercial

03.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES

- 3.1.- Vinculació del planejament urbanístic municipal
- 3.2.- Zones de protecció de carreteres
- 3.3.- Desenvolupament del pla de carreteres

04.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE PEDRERES

- 4.1.- Catàleg de pedreres actives
- 4.2.- Catàleg de pedreres inactives
- 4.3.- Catàleg de pedreres d'interès etnològic

05.- PLANS DIRECTORS SECTORIALS PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS

- 5.1.- Pla director sectorial per a la gestió dels residus sòlids
- 5.2.- Pla director sectorial per a la gestió dels residus de construcció i demolició

06.- PLA DIRECTOR SECTORIAL ENERGÈTIC

- 6.1.- Potenciació de l'eficiència energètica i energies renovables
- 6.2.- Diversificació de les fonts d'abastament
- 6.3.- Magatzematge i transport de combustibles derivats del petroli
- 6.4.- Limitacions territorials per a la generació elèctrica
- 6.5.- Limitacions territorials per al transport d'energia elèctrica i combustible
- 6.6.- Resum de les actuacions contemplades pel PDS
- 6.7.- Afeccions al terme municipal

07.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONS

- 7.1.- Xarxes públiques de comunicacions
- 7.2.- Planificació de les infraestructures
- 7.3.- Vinculació, determinacions i competències del planejament urbanístic
- 7.4.- Emplaçaments preferents per a la ubicació d'elements de les xarxes
- 7.5.- Llicències d'instal·lació, d'obres, d'obertura i funcionament
- 7.6.- Instal·lació de xarxes en sòl rústic i en àrees historicoambientals
- 7.7.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament

08.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORT

- 8.1.- Diagnòstic general del transport a les Illes Balears
- 8.2.- Plans sectorials
- 8.3.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

02.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

MEMÒRIA INFORMATIVA

01.- DESCRIPCIÓ GENERAL

El terme municipal de Sant Josep de sa Talaia s'estén per tota la zona SW de l'illa d'Eivissa, limitant a l'est amb el de la Ciutat d'Eivissa i al nord-est amb el de Sant Antoni de Portmany. La seva superfície és de 158 km²., en els quals s'inclouen diversos illots de la costa: a la zona des Freus, en Caragoler, es Penjats i ses illes Negres; a l'extrem sud-oest, es Vedrà i es Vedranell; i a ponent, sa Conillera, s'illa des Bosc, s'Espartar i ses Bledes.

El relleu és divers, amb àrees muntanyenques de diferents tipologies, àmbits de transició, planures sedimentàries i formes litorals diverses, així com una xarxa hidrogràfica definida per nombrosos cursos espasmòdics.

Des de l'extrem sud-oest i estenent-se cap a part central i sud-oriental del municipi hi trobam les principals elevacions, una carena d'elevat valor natural i cultural que assoleix la màxima altitud de l'illa a sa Talaia de Sant Josep, amb 486 metres. Els tres punts següents més elevats de l'illa també es troben al municipi, i són el puig d'en Serra (436 m), el puig Gros (419 m.) i el puig de Cala Llentrisca (414 m al cim del penya-segat conegut com es Cap des Jueu). Altres punts destacables són el puig de sa Pega (400 m.), les Roques Altes (387 m.) o el propi cimerol de l'illot des Vedrà (381 m.). Cap al nord-oest s'estenen les elevacions pel puig de s'Avenc, de més de 300 m. i la serra de sa Barda. I cap al sud també trobam la serra de sa Cova Santa i el puig d'en Palleu, de prop de 250 m.

Cap al nord les terres són és baixes, ja que en realitat es tracta d'una prolongació cap a l'oest de l'extens pla de Portmany, que trobam per tota la banda sud de la badia del mateix nom i fins a les platges de Comte. A l'extrem sud també hi ha les terres planes del pla de Ses Salines o de Sant Jordi, que acaba als estanys de ses Salines, i algunes planures menors, com la des Jondal.

La línia de costa és molt extensa, donant lloc a gran quantitat d'accidents geomorfològics. Hi ha zones de penya-segats (cap des Falcó, Cap Llentrisca, puig des Savinar...), zones de costa baixa (les platges al voltant de Ses Salines i de la badia de Portmany), costa d'esglaó (Comte) i una gran quantitat de cales formades pel desguàs de cursos torrencials enmig de zones muntanyenques (especialment a la costa de ponent: cala d'Hort, cala Carbó, cala Vedella, cala Molí, cala Tarida, etc.).

Algunes d'aquestes àrees tenen un gran valor natural, destacant especialment els dos parcs naturals de l'illa d'Eivissa: Ses Salines i Cala d'Hort i els illots de ponent.

El municipi és el resultat de l'agrupació de cinc pobles o parròquies: Sant Agustí des Vedrà, Sant Josep de sa Talaia, es Cubells, Sant Jordi de Ses Salines i Sant Francesc de s'Estany, cadascuna amb la seva personalitat i identitat. Aquesta estructura territorial prové de la divisió parroquial que realitzà el primer bisbe d'Eivissa, Manuel Abad y Lasierra, l'any 1785, per a tota l'illa. En crear els Ajuntaments, a inicis del segle XIX, n'apareix un per cada parròquia (quatre per al nostre municipi, ja que es Cubells no es creà fins a 1933), però l'any 1833, coincidint amb la reestructuració provincial de l'estat desapareixen els ajuntaments de cada poble i es crea la delimitació actual.

Cada parròquia tradicionalment es divideix en véndes. El concepte de vénda (ben antic a les Pitiüses, anterior a l'estructuració territorial actual) apareix per la necessitat d'organitzar un espai on la característica bàsica de la distribució poblacional és la dispersió. Cada família s'identifica amb una casa, i un conjunt de cases properes constitueixen una vénda (terme que probablement té com origen un torn de feina). Aquest conjunt de cases acaba tenint una traducció en el territori, de tal forma que una contrada determinada es coneix amb un nom que la identifica, que es pot correspondre a un nom antic (Benimussa), a un element geogràfic important (sa Talaia) o a una casa d'especial rellevància (Cas

Costes). La seva funció era important tant per a tasques públiques (vigilància, defensa, construcció d'esglésies) com socials (intercanvis de feina, organització de festes i trobades...). L'organització en véndes ha estat dinàmica en el temps, i probablement ara també ho hauria de ser per adaptar-se a les transformacions recents del territori. Amb tot, les véndes tradicionals de cada poble són:

- Sant Agustí des Vedrà: Deçà Torrent i Dellà Torrent.
- Es Cubells: Cala d'Hort, la Flota, Davall sa Serra i es Cubells.
- Sant Francesc de s'Estany: es Racó des Jondal, Can Llaudis, sa Torre de sa Sal Rossa, la Revista i sa Canal.
- Sant Josep de sa Talaia: Benimussa, sa Talaia, Cas Marins i Cas Serres.
- Sant Jordi de Ses Salines: l'Horta, Cas Costes i es Racó.

La posició central de Sant Josep de sa Talaia entre els pobles que formen el municipi serví per escollir-la com a seu del consistori. A més, el seu nucli central, construït al voltant de l'església parroquial del segle XVIII, es troba sobre l'eix viari bàsic que travessa tot el terme des d'Eivissa fins a Sant Antoni de Portmany.

Els pobles de Sant Jordi de Ses Salines i Sant Francesc de s'Estany conformaven l'antic quartó de Ses Salines (els quartons eren la divisió tradicional de l'illa en quatre parts, fruit de la conquesta catalana de 1235 i que es mantingué fins després de la derrota a mans dels borbònics l'any 1715). Per la seva proximitat a la capital insular depenen funcionalment, en molts aspectes, d'aquest municipi. El nucli de Sant Jordi és el més poblat, i la seva església, d'aspecte fortificat i que podria remuntar-se al segle XIV, és avui enmig d'edificis. La zona urbana s'escampa fins a la zona turística de Platja d'en Bossa i, cap al nord, pels barris de sa Carroca i Can Fita. A Sant Francesc de s'Estany, en canvi, no hi ha cap nucli urbà d'importància, tot i que hi ha dos temples (Sant Francesc i la Revista); bona part del seu territori està ocupat pel Parc Natural de Ses Salines i per l'aeroport de l'illa.

El poble de Sant Agustí des Vedrà concentra bona part de la seva població als nuclis costaners de Cala de Bou i Port des Torrent, lligats funcionalment a Sant Antoni de Portmany, mentre que el nucli tradicional es conserva encara sense grans canvis, al voltant de l'església del segle XVIII. També s'han desenvolupat diversos nuclis inicialment turístics i ara també residencials a les cales de l'oest, especialment Cala Tarida.

1.1.- Geologia.

La illa és d'origen continental, emergí amb els moviments orogènics 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.

1.2.- Clima.

Les Pitiüesses són més seques i càlides que la resta de les Balears, presentant un clima semiàrid. La climatologia de l'illa d'Eivissa 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 oscil·lacions tèrmiques. La temperatura mitjana anual de l'illa varia entre els 16 i els 18,5° i les precipitacions mitjanes totals superen els 400 mm. 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.

El clima de la badia de Portmany és el característic de l'àrea mediterrània: una sequera estival més o menys llarga, una gran diferència de pluges interanuals i un hivern fresc o moderadament fret; el règim de pluges es caracteritza per la seva irregularitat interanual i per les concentracions durant la tardor i l'hivern; la precipitació anual de la badia està al voltant dels 400 mm, cosa que permet considerar-la com a una zona de transició entre la zona nord de l'illa (600 mm) i la zona més al sud (300 mm).

La temperatura mitjana anual, registrada en l'estació meteorològica de l'aeroport, és de 18,1°C, amb certes diferències entre distintes parts del municipi: les zones costaneres solen assolir temperatures mitjanes anuals lleugerament superiors, mentre que a les zones de relleu més pronunciat, com ara sa Talaia i els seus voltants, aquestes mitjanes resulten lleugerament inferiors respecte de les zones de costa o del Pla de Sant Jordi; la humitat mitjana és elevada, del 70 %, a causa de la proximitat de la mar, humitat que resulta vital per a la vegetació herbàcia, que aprofita la rosada per suplir l'escassetat de pluges.

Els vents de l'illa més freqüents tenen component oest i sud-oest duran les estacions fredes, mentre que a l'estiu predominen els vents de components est i sud-est. La distribució de velocitats mitjanes del vent és homogènia, a la tardor-hivern una mica més elevada (18 km/h) que a l'estiu (14 km/h)

1.3.- Hidrologia.

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 Serra Grossa i de Biniferri (Peix de 400 m.) i sa Talaia (sa Talaia de 486,70 m.). La costa de Sant Josep és retallada i amb l'aparició de diversos illots.

Les aigües subterrànies del municipi de Sant Josep es troben dins de tres unitats hidrogeològiques: la de Sant Antoni, d'un aquífer, inclou els terrenys nororientals; la de Sant Josep, amb dos aquífers, comprèn els terrenys occidentals; i la d'Eivissa, també amb dos aquífers, que abarca els terrenys sudorientals. Les unitats hidrogeològiques de Sant Antoni i d'Eivissa obtenen un balanç negatiu, atenent a la seva sobreexplotació, raó per la qual el Pla Hidrològic de les Illes Balears les considera com a classificades.

Pel que fa a les aigües superficials, la xarxa hidrogràfica del municipi de Sant Josep està configurada per nombrosos petits torrents de caràcter imminent, amb conques de reduïda superfície. A causa de l'escassa pluviometria de la zona i de la seva estacionalitat, els arrossegalls dels torrents són molt escassos. Entre els principals, convé destacar el torrent de Cas Berris (18,35 km²), es Torrent (15,35 km²), el de Ca na Parra (11,50 km²) i el torrent d'en Salla o d'es Codolar (10,72 km²)

1.4.- Vegetació i fauna.

La vegetació és essencialment mediterrània, constituïda per unes 941 espècies. Les precipitacions escasses, unides a les condicions edafològiques, 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 officinalis*), 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*), així com el reietó (*Regulus ignicapillus*), el tudó (*Columba palumbus*) y el ferrerico blau (*Parus caeruleus*). Entre els mamífers, el mart (*Martes martes*) i entre els invertebrats el corc dels aglans (*Balanus elephantinus*) i la papallona (*Lymantria dispar*). Entre el pinar es característic el trencapinyons (*Loxia curvirostra*) i, entre els invertebrats, l'escarabat (*Polyphila fullo*), la processonària (*Thaumetopoeia pityocampa*) i el perforador (*Dendroides pini*). A les zones de garriga, els mamífers, com el conill (*Oryctolagus cuniculus*), l'eriçó (*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 rèptils, la serp de garriga (*Macrotrochilus cucullatus*).

02.- DEMOGRAFIA I HABITATGE

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:

2.1.- Evolució de la població.

1950	1960	1970	1981	1986	1991	1996	1998	1999	2000
5.225	5.097	5.546	6.753	8.423	9.694	11.841	13.364	13.729	14.428

El cens de població el 2001 era de: 15.190 habitants i el 2005 de: 18.382 habitants (font: IBAE).

Creixement natural de la població.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
68	44	41	60	41	34	57	54

Migracions interiors.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
420	598	132	111	160	19	10	- 42

Migracions estatals.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
41	172	28	44	60	- 15	124	111

2.2.- Habitatges.

Per a l'anàlisi dels habitatges s'ha pres de base de partida la informació prèvia realitzada pel cens d'habitatges de l'Institut Balear d'Estadística (IBAE).

Cens d'habitatges (2001):

Principal	Secundària	Desocupada	Altres	No consta	Total
4.936	3.518	1.926	81	0	10.461

Superfície útil (m2) dels habitatges principals i secundaris:

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

< 30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	> 180
27	165	379	439	911	844	756	735	225	458

El nombre total d'habitatges, d'acord amb les dades de l'IBAE, a 2001, era de 10.461 habitatges i el cens de població d'aquest mateix any de 15.190 habitants, per la qual cosa consideram, d'acord amb el criteri del Decret 2/1996, de 16 de gener, tres habitants per habitatge, obtindríem que la capacitat de població, calculada sobre l'habitatge principal més el desocupat, donava una població teòrica de 10.461 habitatges x 3: 31.383 habitants, per la qual cosa podria considerar-se una baixa ocupació fixa de les vivendes existents.

Sòl rústic: 2.842 habitatges existents segons l'estudi del sòl rústic de 1996 (font: Conselleria de Medi ambient). Nombre de parcel·les en rústic en 2003 (font: IBAE): 5.420 (15.906 hà).

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
129	68	32	39	40	44	47	67	97	120	114

Habitatges plurifamiliars (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
331	80	0	2	26	133	25	29	1298	443	316

Habitatges d'obra nova (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
397	121	32	36	38	157	42	86	288	421	392

Reforma d'habitatges (visats):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
62	27	0	5	28	20	30	10	1107	142	38

Habitatges d'obra nova (licències):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
6	5	9	9	10	21	40

Reforma d'habitatges (licències):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
11	1	0	1	2	4	1

03.- ECONOMIA

3.1.- Descripció general.

En Eivissa, el règim de tinença de terra més estès és el de la propietat gestionada (un 77 % del territori) i la major part d'aquestes terres estan ocupades per explotacions de mitjana extensió. Les zones planes estan dedicades a l'agricultura de secà i els boscos s'han explotat de manera continuada fins veure's 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.

3.2.- Activitat econòmica.

D'acord amb les dades de l'ajuntament, el cens d'activitat econòmica de les empreses, calculat a partir de l'IAE, es distribueix, separatament per nuclis urbans, de la forma següent:

DESCRIPCIÓ DE L'ACTIVITAT	EPÍGRAF	NOMBRE	SUPERFÍCIE DECLARADA (m2)
Combustibles totes classes	6551	3	375
Merceria i paqueteria	6514	7	240
Calçat i complements pell	6516	21	1008
Farmàcies	6521	12	960
Drogueria i perfumeria	6522	20	1018
Peces de roba i tocat	6512	72	2950
Articles de parament, ferreteria, adorn	6533	70	3574
Tabacs en expenedoria	6461	7	205
Aparells mèdics, ortopèdics	6593	12	127
Llibres, revistes, periòdics	6594	36	1014
Plantes i herbes, herbolari	6524	2	93
Productes alimentaris, 120-399 m2.	6473	10	2429
Fruïtes i verdures	641	8	100
Tabac (màquines automàtiques)	6465	86	86
Pastisseria, brioixeria	6443	7	102
Pa, pastissos, confiteria i lactis	6441	12	165
Peixos	6431	9	120
Carnisseries	6424	6	175
Carnisseries-xarcuteries	6422	6	290
Joieries, rellotgeries i bijuteries	6595	8	390
Materials de construcció	6534	14	1257
Productes alimentaris i begudes	6471	71	5240
Aparells d'usos domèstic	6532	13	1013
Llavors, adob, flors, plantes	6597	22	2102
Aparells electrodomèstics	6153	2	252
Materials construcció	6174	9	924
TOTAL	--	545	26.209

Total superfície declarada (m2): 26.209

3.3.- Activitat turística.

Segons l'IBAE: 115 establiments turístics, 16.472 habitacions i 35.594 places.

04.- COMUNICACIONS I MOBILITAT

De la xarxa viària del terme municipal de Sant Josep destaquen per la seva importància la carretera PM-803, que connecta Vila amb els nuclis de Sant Jordi, Sant Josep, Sant Agustí i Sant Antoni, i des de la que surten els principals accessos a les zones de la costa de ponent, destacant la PM-803-1 que dóna accés a Es Cubells, Cala Vadella, Cala Tarida, etc. També té importància la carretera PM-801, que connecta Vila amb l'aeroport, amb un ramal per accedir a Ses Salines i sa Canal (PM-802), de gran intensitat de

vehicles durant l'estiu.

D'acord amb l'informació del Pla territorial insular 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 $14000 < \text{IMD} < 5000$. 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.

En el terme municipal de Sant Josep es troba ubicat l'aeroport de l'illa, aprop dels estanys saliners d'es Codolar. Aquesta infraestructura aeroportuària té caràcter d'interès general de l'Estat, a més de ser l'aeroport civil. La seva classificació està en funció dels períodes de major o menor tràfec, alternant la de primera categoria amb la de segona categoria; l'evolució tant del nombre de pasatgers com d'aeronaus per any ha experimentat un increment constant, si bé s'ha estabilitzat.

L'únic port nàutic esportiu del municipi és el Port esportiu Coralmar: presenta unes reduïdes i limitades característiques, comptant amb només vuit amarraments i limitats a vaixells de calat superior a metre i mig. L'altra infraestructura portuària del municipi la constitueix el moll de càrrega de sal de sa Canal.

05.- EQUIPAMENTS I INFRAESTRUCTURES GENERALS

5.1.- Equipaments docents.

- Centres públics (curs 2005-2006): 8
- Centres privats: 0
- Centres privats concertats: 1

5.2.- Equipaments esportius.

- Ports esportius: Port esportiu Coralmar (64 amarraments)
- Camps de golf: 0
- Altres: --

5.3.- Equipaments sanitaris.

- Hospitals (2.006): 0
- Centres de salut: 0
- Centres sanitaris (2.006): 4
- Farmàcies (2.005): 7

5.4.- Equipaments socioculturals.

- Biblioteques (2.004): 6

06.- INVENTARI MUNICIPAL

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 l'article 12 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures

urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), els Ajuntaments que no disposin de Catàleg de protecció del patrimoni històric aprovat definitivament, hauran de tramitar-lo abans del dia 1 de gener de 2009.

El Catàleg distingirà entre sòl urbà i rústic. En primer lloc quedaran inventariats els Béns d'Interès Cultural (BIC), entre els quals es troben les edificacions significatives, torres de defensa, escuts, emblemes, creus de terme, elements militars i defensius, així com elements etnològics. A més a més, s'inventariaran les cases i altres elements que ostentin algun grau d'interès i requereixin una protecció. A l'últim la delimitació dels conjunts hidràulics, paisatgístics, etc. En sòl rústic l'inventari distingirà 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 cadascun dels immobles i elements.

El municipi, no disposa d'un Catàleg de protecció del patrimoni històric aprovat, encara que se troba redactat, i serà tramitat conjuntament i simultània amb les presents Normes Subsidiàries.

En tot cas, el contingut del Catàleg s'ajustarà també al que determinen les normes 72 i 73 del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, especialment en les normes urbanístiques en relació a la seva estructura i definicions del grau de protecció.

07.- PLANEJAMENT

7.1.- General.

Les vigents Normes Subsidiàries de planejament de Sant Josep de sa Talaia foren aprovades definitivament amb prescripcions per acord de la Secció Insular d'Eivissa i Formentera de la Comissió Provincial d'Urbanisme de Balears en data 22 d'abril de 1986 (BOCAIB de 30.05.86). Posteriorment, fou tramitada una modificació puntual amb l'objecte de reclassificar com a sòl rústic un total de vint-i-set sectors de sòl apte per urbanitzar, aprovada definitivament amb prescripcions per acord de la Comissió Insular d'Urbanisme (CIU) d'Eivissa i Formentera de data 3 de març de 1995 (BOCAIB de 29.04.95).

El text refós de les normes urbanístiques de les Normes Subsidiàries, juntament amb el quadre de característiques i les fitxes de les unitats d'actuació en sòl urbà, i com a conseqüència de l'acord adoptat per la CIU de data 19 de desembre de 2003, es publicà en el BOIB núm. 182 Ext de 31.12.03 (correcció d'errades BOIB de 03.02.04).

A partir de la data abans esmentada de 3 de març de 1995, durant la vigència de les NS de planejament de Sant Josep de sa Talaia s'han aprovat o es troben en tramitació d'aprovació, entre d'altres, les següents modificacions puntuals:

- Modificació puntual relativa a limitar l'ús no residencial en les tipologies UA i UAA.
- Modificació puntual relativa al sector S-3.5 Cala Jondal.
- Modificació puntual a l'àmbit de l'AA 1-23 Cas Net.
- Modificació puntual a l'àmbit de l'AA 1-8 Ctra. Eivissa-Sant Josep (pendent d'aprovació definitiva).
- Modificació puntual per dotar de règim urbanístic terrenys sense classificació (pendent a. definitiva).
- Modificació puntual per reclasificar els sectors S-4.3, S-4.4 i adequar el concepte de penya-segat a la Llei de costes (pendent d'aprov. definitiva).
- Modificació puntual relativa a classificar com a sòl urbà un àmbit de la finca Es Pujol de sa Cova amb la qualificació UA-3 (pendent d'aprovació definitiva).
- Modificació puntual a la zona Cala de Bou entre carrers Leganés i Sant Antoni, 21 (pendent d'aprovació definitiva).

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

- Modificació puntual relativa a establir nous paràmetres pel PERI del nucli de Sant Josep (pendent d'aprovació definitiva).
- Modificació puntual relativa al canvi de determinades normes urbanístiques, aprovada definitivament en data de 23 de novembre de 2.009 (BOIB n. 174, de 28.11.09)

La normativa per zones que les Normes Subsidiàries va establir amb caràcter general per al sòl urbà és en resum la següent:

RESIDENCIAL I MIXTA	Unifamiliar aïllada (UA)				Unifamiliar o col·lectiva (1)			Mixta en nuclis	
	UA-1	UA-2	UA-3	UA-4	UAA-1	UAA-2	UAA-3	MC-1	MC-2
Parcel·la mínima (m2)	4.000	2.000	1.000	500	2.000	1.000	500	(2)	500
Altura reguladora màxima (m)	7	7	7	7	7	7	10	7	10
Nombre de plantes	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+2P	B+1P	B+2P
Ocupació màxima (%)	10	15	20	30	--	--	--	(3)	60
Edificabilitat màxima (m2/m2)	0,15	0,20	0,30	0,50	0,20	0,25	0,35	--	0,5
Profunditat edificable (m)	--	--	--	--	--	--	--	18	--
Separació a carrers (m)	3	3	3	3	3	3	3	0	0
Separació a laterals i fons (m)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	0	0
Separació entre edificis (m)	h	h	h	h	h	h	h	--	--
Usos	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)

- (1).- Les parcel·les mínimes s'entenen com a sòl mínim adscrit a cada habitatge, podent proposar en l'ordenació part d'aquest sòl com a prodivís comú als habitatges de què es tracti i part com a sòl ocupat per l'edificació o lliure privat de cada un dels habitatges. En tot cas, s'entendrà que el número d'habitatges a assolir serà el quocient entre els m2 de sòl zonificat com a UAA i la parcel·la mínima que es defineix.
- (2).- Parcel·la mínima: L'existent i en cas de nova parcel·lació: 500 m2.
- (3).- Si l'edificació supera els 15 m de fondària, no ocuparà més del 60 % de parcel·la edificable.
- (4).- 2 altura i 3 metres.
- (5).- Habitatge, en categoria 1a: s'admet aparellada, amb compromís dels colindants.
 Garatge, en categoria 1a, situació 1a: 1 plaça/habitatge o 1 plaça/100 m2 en altres usos.
 Comerç i oficines, en categoria 3a.
 Ús públic o semipúblic, en categories 2a, 3a, 4a, 5a, 7a i 8a, en situació 2a.
 Usos prohibits: la resta.
- (6).- Aldea turística, apartaments turístics, fileres d'habitatges unifamiliars i habitatges aïllats.
 Habitatge, en categoria 1a i 2a.
 Garatge, en categoria 1a i 2a, situació 1a i 2a: 1 plaça/habitatge o 1 plaça/100 m2 en altres usos.
 Comerç, magatzems i oficines, en situació 1a, 2a i 3a; magatzems només formant part de la pròpia activitat.
 Indústria i tallers, en categoria 1a, situació 2a..
 Ús públic o semipúblic, en categories 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a i 8a, en situació 2a.
 Si es tracta d'iniciatives privades corresponents a comerç, magatzem, de relació sanitari i espectacles

(excepte sales de projecció) estaran limitats a 300 m2 i amb ubicació exclussiva en planta baixa.

Usos prohibits: la resta

- (7) Multifamiliar col·lectiva, amb usos d'habitatges, tallers, comerç, edificis públics, oci i hotels.

Habitatge, en categoria 1a, 2a i 3a.

Garatge i recolçament al cotxe, en categoria 1a, 2a i 4a, situació 1a i 2a. Reserva mínima aparcament:

MC-1: 1 plaça/2 habitatges o 1 plaça/200 m2 construïts.

MC-2: 1 plaça/habitatge o 1 plaça/100 m2 construïts.

Comerç, magatzems i tallers, en situació 1a, 2a i 3a. Magatzems només formant part de la pròpia activitat.

Indústries i tallers, en categoria 1a i 2a, situació 1a i 2a.

Ús públic i semipúblic, en totes les categories i situacions.

Usos prohibits: la resta

TURÍSTICO HOTELERA, INDÚSTRIA I MAGATZEM, EQUIPAMENTS	Turístico-hotelera	Indústria i magatzem		Equipament
	TH	IJ	IA	EQ
Parcel·la mínima (m2)	500 (1)	1.000	1.500	500
Altura reguladora màxima (m)	13	8	8	10
Nombre de plantes	B+3P	B+1P	B+1P	B+2P
Ocupació màxima (%)	30	60	60	50
Edificabilitat màxima (m2/m2)	0,70	1	1,20	0,50
Separació a carrers (m)	--	5	5	--
Separació a laterals i fons (m)	--	3 (2)	3 (2)	(3)
Usos	(4)	(5)	(5)	(6)

- (1).- La parcel·la mínima s'entén com a sòl mínim adscrit a cada habitatge, podent proposar en l'ordenació part d'aquest sòl com a prodivís comú als habitatges de què es tracti i part com a sòl ocupat per l'edificació o lliure privat de cada un dels habitatges. En tot cas, s'entendrà que el número d'habitatges a assolir serà el quocient entre els m2 de sòl zonificat com a T-H i la parcel·la mínima.

- (2).- Les separacions a l'indars serà 2 de l'altura, amb un mínim de 3 metres.

- (3).- La separació a l'indars serà 2 l'altura de cornisa (reguladora)

- (4) Hotels, comerç i equipament al servei de l'ús.

Habitatge, en categoria 1a, 2a i 3a.

Garatge, en categoria 1a i 2a, situacions 1a i 2a. Reserva mínima aparcament: 1 plaça/habitatge o 1 plaça/100 m2 construïts.

Comerç i oficines, en situació 1a, 2a i 3a.

Ús públic i semipúblic, en totes les categories.

Usos prohibits: la resta

- (5) Indústries en ciutat jardí (IJ), amb obligació d'enjardinar la parcel·la en façana.

Naus industrials i magatzems (IA)

En tots els casos, han de resoldre les necessitats d'accés, circulació i aparcaments derivats de la pròpia activitat.

Habitatges, en categoria 3a amb màxim d'1/activitat.

Garatge i al servei del cotxe, en totes les categories situació 3a. Reserva mínima aparcament: 1 plaça/200 m2 construïts;

Comerç, magatzem i oficines, formant part de l'activitat. En IA s'admet el magatzem com a ús únic.

Indústria, en totes les categories.

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Ús públic i semipúblic, en categories 1a, 4a i 8a, en situació 2a.

Usos prohibits: la resta

(6) Habitatge, formant part de l'activitat.

Garatge i al servei del cotxe, en categoria 3a, situació 3a i en situació 2a formant part de l'activitat:

Reserva mínima aparcament: 1 plaça/200 m2 construïts;

Oficines, formant part de l'activitat.

Ús públic i semipúblic, en categories 1a, 2a, 3a i 4a, en situació 1a i 2a.

Usos prohibits: la resta

b).- La normativa per sectors que les Normes Subsidiàries varen establir amb caràcter general per al desenvolupament del sòl apte per urbanitzar (SAU) és en resum la següent:

UNITAT INTEGRADA 1		Superfície (hà)	Qualificació urbanística	Percentatge (%)		Densitat i edificabilitat global		
				Tipus	Solars	Viv/hà	m3/m2	m2/m2
1.1	Cas Damians	5,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
1.4	Can Burgos	9,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.6	Can Nebot	6,6	UA.3	100	--	10	--	0,25
1.9	Can Pep Mariano	5,4	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.11	Can Burgos-Can Bellotera	5,8	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.14	Can Raspalls	24,8	MC-2	100	--	20	--	0,50
1.15	Can Pere den Toni	5,5	MC-2	100	--	20	--	0,50
1.16	Can Pere den Toni	5,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.17	s'Hort d'en Palerm	11	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.18	Can Bonafè	15,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.21	Platja d'en Bossa	6,7	TH	100	--	20	--	0,60
1.23.a	Platja d'en Bossa	8,9	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.23.b	Platja d'en Bossa	30,3	TH	100	--	20	--	0,60
1.24	Finca Can Torrent	6,6	UA-3	100	--	10	--	0,25

UNITAT INTEGRADA 2		Superfície (hà)	Qualificació urbanística	Percentatge (%)		Densitat i edificabilitat global		
				Tipus	Solars	Viv/hà	m3/m2	m2/m2
2.1	Ses Salines	9,7	UAA-3	100	--	10	--	0,30
2.2	Ses Salines	53,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
2.3	Sal Rosa	26	UAA-3	100	--	10	--	0,30

UNITAT INTEGRADA 3		Superfície (hà)	Qualificació urbanística	Percentatge (%)		Densitat i edificabilitat global		

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

				Tipus	Solars	Viv/hà	m3/m2	m2/m2
3.1	Platja des Codolar	12,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
3.2	Es Còdols	8,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
3.3	Es Coll des Jondal	53	UA-2	100	--	5	--	0,15
3.5	Cala Jondal	12,5	UA-3	100	--	10	--	0,25
3.7.b	Es Torrent Fondo	3,7	UAA-3	100	--	10	0,6	0,20
3.8	Cap Negret	30	UAA-3	100	--	10	0,6	0,20
3.9.I	Ses Boques	6,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30

UNITAT INTEGRADA 4		Superfície (hà)	Qualificació urbanística	Percentatge (%)		Densitat i edificabilitat global		
				Tipus	Solars	Viv/hà	m3/m2	m2/m2
4.1.a	Cala d'Hort	12,5	UAA-3	100	--	10	0,6	0,30
4.1.b	Cala d'Hort	8,5	UAA-3	100	--	10	0,6	0,20
4.2.a	S'Ullastrar	53	UA-2	100	--	5	--	0,15
4.2.b	S'Ullastrar	12,5	UA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.3	Cala Carbó I	3,7	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.4.a	Cala Carbó II	30	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.4.b	Cala Carbó II	6,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.5	Cala Vadella	33,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.6	Punta Llosa	11,4	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.7	Punta Llosa	0,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.8	Caló d'en Real	3,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.10	Canal des Forn	9,3	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.11	El Paraíso	11	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.13	Sa Plana de Mar	5,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.14.a	Sa Plana de Mar	0,5	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.14.b	Sa Plana de Mar	5,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.16	Es Rasos	9,3	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.17	Es Rasos	9,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.18	Cala Tarida	4,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.19	s'Olivar	11,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.20	Portmany	29,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.21	Can Marí	25	UA-3	100	--	10	--	0,25

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

4.22	Punta Grossa	5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.23	Cala Corral	8,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.24	Cala Corral	23	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.25	Cala Llentia	24,9	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.27	Cala Llentia	9,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.28.a	Ses Roques Males	2,1	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.28.b	Ses Roques Males	10,3	UAA-3	50	--	10	--	0,30
4.33	Ses Roques Males	10,5	UAA-3	50	--	10	--	0,30
4.35	Cala Bassa	2,5	UAA-3	50	--	10	--	0,30
			UA-2	50	--	5	--	0,15
4.36	Cala Bassa	1,4	UAA-3	50	--	10	--	0,30
			UA-2	50	--	5	--	0,15

UNITAT INTEGRADA 5		Superfície (hà)	Qualificació urbanística	Percentatge (%)		Densitat i edificabilitat global		
				Tipus	Solars	Viv/hà	m3/m2	m2/m2
5.4	Sa Pedrera	10,5	UAA-3	50	--	10	--	0,30
			TH	50	--	20	--	0,60
5.5	Port des Torrent 1	7,2	UAA-3	100	--	10	--	0,30
5.6	Port des Torrent 2	11,9	TH	100	--	20	--	0,60
5.7	Port des Torrent 3	18,3	UAA-3	100	--	10	--	0,30

UNITAT INTEGRADA 6		Superfície (hà)	Qualificació urbanística	Percentatge (%)		Densitat i edificabilitat global		
				Tipus	Solars	Viv/hà	m3/m2	m2/m2
6.1.a	Can Rafaleta	7,5	UA-3	100	--	10	--	0,25
6.1.b	Can Rafaleta	7,3	UA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,25
6.2	Can Rafaleta	3,3	IA	100	--	--	--	1

- L'edificabilitat (E) residencial dels plans parcials està limitada en funció de la superfície (S) construïda dels allotjaments turístics segons: Per a $S > 100$, E: 90 %; per a $100 > S > 50$, E: 66 % i per a $S < 100$, E: 50 %.
- Els espais lliures s'incrementaran en 5m²/hab respecte del RP en concepte de sistemes generals i aniran a compte del total d'espais lliures exigits.
- Els sòls de cessió obligatòria en tipologia turística, procedents de l'annex del RP, de qualsevol ús dotacional, passaran a formar part de la cessió amb ús genèric d'equipament col·lectiu.
- El 10% d'aprofitament mitjà s'atorgarà en parcel·les edificables amb l'ús corresponent, residencial, turístic i industrial; la seva posició haurà de ser acceptada pel l'Ajuntament.

7.2.- De desenvolupament.

Durant la vigència de les NS s'han desenvolupat o es troba en tramitació, el planejament parcial següent:

- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.1 Cas Damians.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.4 Can Burgos.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.6 Can Nebot.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.11 Can Burgos.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.14 Can Raspais.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.18 Can Bonafè.
- Pla parcial d'ordenació del Sector S-1.23 Platja d'en Bossa.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.24 Can Torrent.
- Pla parcial d'ordenació dels sectors S-2.1, 2.2 i 2.3 sa Sal Rossa.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.2 Es Codolar.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.5 Cala Jondal.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.6 Cala Jondal.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.7 Torrent Fondo-sa Caixota.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.8 Cala Jondal.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.9.I Es Cubells.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.2 s'Ullastre,
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.5 Cala Vedella.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.6 Punta des Llosar.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.11 Es Paradís.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.13 sa Plana de Mar.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.14 Cala Molí-sa Plana de Mar.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.16 Es Rasus.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.20 Portmany.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.21 Montecarlos.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.22 Punta Grossa.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.23 i S-4.24 Cala Corral.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.33 Roques Males.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-5.4 Punta Pedrera.
- Pla parcial d'ordenació del sector S-5.5 Port des Torrent 1
- Pla parcial d'ordenació del sector S-5.6 Port des Torrent 2

Per altra banda, d'entre aquesta relació de planejament de desenvolupament que havien iniciat la tramitació, alguns no l'han continuat i d'altres han vist denegada la seva sol·licitud d'aprovació definitiva per part de la Comissió d'Urbanisme, d'altres han estat considerats com a caducats i, per a la resta, s'havia acordat suspendre la seva tramitació, sense assolir l'aprovació definitiva per diferents motius. La relació d'aquests plans és com segueix:

- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.18 Platja den Bossa (suspena la tramitació l'octubre de 1999).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-1.24 Can Torrent (aprovació inicial de febrer de 1991).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.1 Es Codolar (denegat l'any 1995).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.5 Cala Jondal (suspena l'aprov. definitiva el gener de 1998).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.6 Cala Jondal (aprovació inicial de març de 1988).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.7 Torrent Fondo-sa Caixota (aprov. inicial de maig de 1988).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-3.8 Cala Jondal (denegat l'any 1997).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.1 Cala d'Hort (denegat l'any 1994).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.5 Cala Vedella (aprovació inicial de juliol de 1995).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.6 Punta des Llosar (denegat l'any 1996).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.8 Caló d'en Real (aprovació inicial de maig de 1988).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.10 Canal des Forn (denegat l'any 1998).

- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.11 Es Paradís (aprovació inicial de juliol de 1994).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-4.25 Cala Llentia (suspesa l'aprov. definitiva el març de 1998).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-5.1 Cala Bassa (aprovació inicial de maig de 1988).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-5.2 Es Penyal i Cala Bassa (aprovació inicial d'abril de 1988).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-5.3 Es Penyal (aprovació inicial de febrer de 1989).
- Pla parcial d'ordenació del sector S-6.1 can Rafaleta (caducat l'any 2001).
- Pla especial de reforma interior del casc de Sant Josep (aprovació inicial de juny de 1992).
- Pla especial de reforma interior de l'àmbit de la AA 1.2.A (aprovació inicial de gener de 1992).

D'acord amb l'apartat 5.1.b de la memòria del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, en els casos en què un planejament parcial ha vist denegada la seva aprovació definitiva i no ha tornat a recomençar-se la seva tramitació mitjançant una nova aprovació inicial, s'ha considerat que no havien iniciat la tramitació, criteri que afecta els àmbits dels següents sectors del municipi de Sant Josep de Sa Talaia: sector 1.21 (denegat per la CIU el 19.12.95), sector 4.6 (denegat per la CIU el 22.04.96), sector 4.11 (denegat per la CIU el 18.12.98) i sector 6.1 (denegat per la CIU el 24.01.01).

7.3.- Complimentació de les Directrius d'ordenació del territori.

Els Ajuntaments, d'acord amb la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les Directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears, havien 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 tenguin la classificació d'urbanitzables o aptes per a la urbanització, en els límits establerts a la disposició transitòria quarta i en cap cas, segons la disposició transitòria setena, poden ésser els inclosos a l'apartat 2n de la disposició addicional dotzena.
- 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 quarta, apartat 1er):
 - 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 Josep de sa Talaia va complimentar el 18 de novembre de 1999 i acord de la CIOTUPHA de 21.11.01, el requisit establert a la Disposició transitòria catorzena de les DOT en el següent sentit:

- b.1).- Sòl urbà.

Àrea 1 (hà): 249,21
Àrea 2 (hà): 27,09
Àrea 3 (hà): 36,86
Àrea 4 (hà): 154,49

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Àrea 5 (hà): 262,20
 Àrea 6 (hà): 23,80
 Total sòl urbà (hà): 753,65

b.2).- Sòl apte per urbanitzar.

Unitats integrades n. 1, 2 i 3	Ús	Superfície (hà)	Habitants (n)
Sector 1.1	Residencial	7,63	290
Sector 1.4	Residencial	10,68	373
Sector 1.6	Residencial	8,28	176
Sector 1.14	Residencial	27,17	1900
Sector 1.23	Residencial	39,46	2009
Sector 2.1, 2.2 i 2.3	Residencial	99,63	996
Sector 3.2	Residencial	11,38	113
Sector 3.5	Residencial	12,52	125
Sector 3.9.I	Residencial	6,64	231
Total SAU sense pla parcial aprovat	--	223,39	6213

Unitats integrades n. 4, 5 i 6	Ús	Superfície (hà)	Habitants (n)
Sector 4.2	Residencial	15	430
Sector 4.13	Residencial	7,76	271
Sector 4.14	Residencial	10,07	270
Sector 4.16	Residencial	9,36	279
Sector 4.20	Residencial	28,85	864
Sector 4.21	Residencial	25,76	771
Sector 4.22	Residencial	3,55	105
Sector 4.33	Residencial	12,36	369
Sector 5.4	Residencial i turístic	10,6	477
Sector 5.5	Residencial	7,15	216
Sector 5.6	Turístic	10,26	615
Total SAU sense pla parcial aprovat	--	140,72	4667

Unitats integrades n. 1, 2 i 3	Ús	Superfície (hà)	Habitants (n)
Sector 1.11 (amb aprovació inicial)	Residencial	6,16	215
Sector 1.18 (amb aprovació inicial)	Residencial	15,05	525

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Sector 1.24 (amb aprovació inicial)	Residencial	7,15	213
Total SAU sense pla parcial aprovat	--	28,36	953

Unitats integrades n. 4, 5 i 6	Ús	Superfície (hà)	Habitants (n)
Sector 4.5 (amb aprovació inicial)	Residencial	33,2	996
Sector 4.6 (amb aprovació inicial)	Residencial	14,05	171
Sector 4.11 (amb aprovació inicial)	Residencial	--	--
Sector 4.17 (amb aprovació inicial)	Residencial	9,66	288
Sector 4.18 (amb aprovació inicial)	Residencial	4,5	135
Sector 4.23 i 4.24 (1)	Residencial	33,55	1008
Sector 5.7	Residencial	18,3	549
Sector 6.1 (denegat)	Residencial	14,38	381
Sector 6.2	Industrial	3,3	--
Total SAU sense pla parcial aprovat	--	130,94	3528

(1).- Modificació amb aprovació definitiva de 10 de juliol de 2.008 (BOIB n. 150, de 23.10.08).

08.- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENT

8.1.- Legislació estatal.

1. Règim del sòl:

- *Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo. Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78). Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística (BOE n. 27 y 28, de 31.01.79 y 01.02.79).*
- *Real decreto ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística.*
- *Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).*
- *Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08).*

2. Costes:

- *Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas (BOE de 29.07.88), modificada por el artículo 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) y por la disposición adicional décima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03). Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su reglamento (BOE n. 297, de 12.12.89).*

3. Aigües:

- *Real decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establece el tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 312, de 30.09.95) y Real decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995.*
- *Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas (BOE n. 176, de 24.07.01), modificado por el artículo 91 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01), por la disposición adicional decimonovena y vigésima de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02), por la disposición adicional undécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03), por el artículo 22 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) en cuanto al artículo 54.2 y rúbrica y apartado 4 del artículo 55 para las Islas Baleares, y por el artículo 122 y 129 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de la orden social (BOE n. 313, de 31.12.03). El artículo 55 para las Islas Baleares ha sido también modificado por el artículo 35 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre (BOIB n. 186, de 30.12.04). Disposición adicional primera de la Ley 46/1999, de 13 de diciembre y Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas (BOE n. 103, de 30.04.86), modificado por el Real decreto 606/2003, de 23 de mayo (BOE n. 135, de 06.06.03). El artículo 61 y 109 del Real decreto legislativo 1/2001 se modifican por el artículo 51 y la Ley 29/1985 por la disposición adicional tercera, de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05 y n.36, de 11.03.06).*
- *Real decreto 378/2001, de 6 de abril, por el cual se aprueba el Plan hidrológico de las Islas Baleares (BOE n. 96, de 21.04.01). Modificado por el apartado 4 de la disposición derogatoria única de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).*

4. Renou:

- *Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE n. 276, 18.11.03). Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido (BOE n. 301, de 17.12.05).*

5. Accesibilitat:

- *Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad (BOE n. 289, de 03.12.03).*
- *Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad por el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).*

6. Contaminació:

- *Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE n. 15, de 18.01.05).*

7. Seguretat:

- *Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción (BOE n. 256, de 25.10.97). Real decreto 39/1997, de 17 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento de servicios mínimos de prevención, modificado por el Real decreto 780/1998, de 30 de abril (BOE n. 104, de 01.05.98) y por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales (BOE n. 298, de 13.12.03).*
- *Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra*

incendios en establecimientos industriales (BOE n. 303, de 17.12.04).

8. Telecomunicacions:

- *Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE n. 51, de 28.02.98) y Real decreto 401/2003, de 4 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (BOE n. 115, de 14.05.03).*
- *Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones (BOE n. 264, de 04.11.03).*

9. Instal·lacions:

- *Real decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios e instrucciones técnicas complementarias (BOE n. 186, de 05.08.98).*
- *Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE n. 224, de 18.11.02).*

10. Edificació:

- *Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE n. 266, de 06.11.99) e instrucción de 11 de septiembre de 2.000 (BOE n. 227, de 21.09.00). Modificada (artículo 3.1) por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01) y la disposición adicional segunda por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) e interpretación de 3 de diciembre de 2.003 de la Dirección general de los registros y del notariado.*
- *Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación (BOE n. 74, de 28.03.06 y corrección de errores en el BOE n. 22, de 25.01.08). Modificado por la Orden VIV/984/2009, de 14 de abril (BOE n. 99, de 23.04.09).*

11. Monts:

- *Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes (BOE n. 280, de 22.11.03), modificada mediante la Ley 10/2006, de 28 de abril (BOE n. 102, de 29.04.06).*

12. Biodiversitat:

- *Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad (BOE n. 299, de 14.12.07).*

13. Evaluació ambiental:

- *Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluaciones de impacto ambiental de proyectos (BOE n. 23, de 26.10.08).*

8.2.- Legislació supra-insular.

1. Urbanitzacions:

- *Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments (BOCAIB n. 76, de 18.06.87).*

2. Fora d'ordenació:

- 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).

3. Carreteres:

- 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).
- 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 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.

4. Disciplina urbanística:

- 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).

5. Espais protegits:

- 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). L'article 16 bis està derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).
- 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).
- Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB n.85, de 04.06.05).

6. Accessibilitat:

- 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).

7. Patrimoni històric:

- 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 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98). Modificada per l'article 12 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

8. Sòl rústic:

- 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).
- 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 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del 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).

9. Capacitat de població:

- 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).

10. Activitats i equipaments comercials:

- 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 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 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).
- 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).

- 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).

11. Cementiris:

- 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).

12. Ordenació territorial:

- 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 adicional quinzena 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 adicional 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 adicional 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). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). L'apartat 2n de l'article 1 de la Llei 8/2003 que afegeix un apartat a la disposició transitòria sisena de les DOT queda derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).
- 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 adicional 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 adicional 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 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 adicional 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 adicional 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 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08). Modificada per l'article 8 del Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09) que introdueix un nou article 7 bis.
- Decret llei 4/2009, de 27 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació del territori i medi ambient (BOIB n. 174, de 28.11.09).
- Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09).

13. Turisme:

- Article 17 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) sobre la reutilització de les aigües residuals en els agroturismes i hotels rurals de les de 12

places.

- 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 60/2009, de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques (BOIB n. 143, de 01.10.09).

14. Pedreres:

- 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).

15. Aigües:

- 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 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).

16. Energia:

- 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).
- 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).

17. Telecomunicacions:

- 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).

18. Règim local:

- Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06). L'apartat 2n de l'article 185 ha estat derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

19. Contaminació acústica:

- 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).
- Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació (BOE n. 157, de 02.07.02).
- 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).

20. Habitabilitat, ús i manteniment:

- 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).
- 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).

21. Procediment d'inscripció de textos:

- 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).

22. Instal·lacions d'aigua:

- 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).
- Decret 146/2007, de 21 de desembre, pel qual es regula la posada en servei de les instal·lacions per a subministrament d'aigua en els edificis (BOIB n. 195 ext., de 28.12.07).

23. Incendis:

- 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).
- 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 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).

24. Zones sensibles:

- 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).
- 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).
- 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).

25. Riscos i emergències:

- 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 intervinguin 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).
- 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).
- Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergències de les Illes Balears (BOIB n. 50, de 06.04.06).

26. Protecció del medi nocturn:

- Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB n. 65, de 28.04.05).

27. Evaluació ambiental:

- 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). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). Modificada pel Decret Llei 3/2009, de 29 de maig, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 78, de 30.05.09).

8.3.- Legislació insular.

1. Turisme:

- 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 2001 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 i Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05) que substitueix el contingut de l'article 19 (establiments en sòl no urbanitzable).

2. Residus:

- 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 2004 (BOIB n. 22, de 14.02.04).

3. Ordenació territorial:

- 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).

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Modificada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

01.- CONSIDERACIONS GENERALS

1.1.- Antecedents i justificació.

a).- Antecedents.

El municipi de Sant Josep de sa Talaia es troba ordenat mitjançant les Normes Subsidiàries de planejament aprovades definitivament el 22 d'abril de 1.986 (BOIB de 30.05.86), tot i que han estat objecte de diferents modificacions puntuals, segons la relació continguda en l'apartat 7.1 de la Memòria Informativa.

b).- Justificació de les Normes Subsidiàries.

Justifica la formulació de les presents Normes Subsidiàries tant la temporalitat del planejament vigent com el temps transcorregut i, a més a més, l'aprovació d'una abundant normativa estatal i, especialment, autonòmica. En la seva conseqüència, l'aplicació del planejament vigent, simultàniament amb la citada normativa sobrevinguda, requereix l'aprovació d'un planejament adaptat.

c).- Aquestes Normes Complementàries i Subsidiàries del Planejament, en endavant NN.SS., se formulen en aplicació del que disposa la normativa urbanística en vigor i, específicament:

1. En allò que respecta a la necessitat de la seva formulació, del assenyalat per:

- L'article 156 del Reglament de planejament per al desenvolupament de la Llei del sòl i ordenació urbana aprovat pel RD 2159/1978, de 23 de juny, en endavant RPU, que estableix la necessitat de revisió del planejament general, entre d'altres circumstàncies, per l'esgotament o obsolescència del planejament en vigor, o quan l'afecció per un instrument d'ordenació territorial així ho exigeixi.
- L'article 4 de la Llei 6/1999, de les directrius d'ordenació territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries, en endavant les DOT, que estableix que els instruments de planejament general vigents a la seva entrada en vigor, hauran d'adaptar-se a les seves determinacions en el termini màxim de dos anys, a comptar des de la seva publicació.
- La disposició addicional 6 del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, en endavant el PTI, que determina que els instruments de planejament vigents hauran d'adaptar-se a les seves determinacions en el termini de dos anys a partir de la seva entrada en vigor.

2. En allò que respecta a la figura de planejament adoptada, segons el determinat per:

- L'article 1 del Reial decret llei 16/1981, de 16 d'octubre, d'adaptació de plans generals d'ordenació urbana, que determina que l'adaptació a les determinacions del TRLS de 1.976 mitjançant la revisió del planejament anterior, podrà efectuar-se mitjançant formulació d'unes NN.SS. si, entre d'altres qüestions, la capacitat de gestió i programació del propi municipi així ho aconsellaren.
- L'article 12 de la 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, que faculta la revisió dels instruments de planejament general vigents mitjançant la formulació de NN.SS., quan les característiques del seu desenvolupament i capacitat de gestió urbanística així ho aconsellin.
- La disposició addicional 6 del PTI que estableix la possibilitat d'adaptació a les seves determinacions dels instruments de planejament general mitjançant la formulació de NN.SS. quan la capacitat de gestió municipal així ho aconselli.

1.2.- Fins i objecte de les Normes Subsidiàries.

a).- Fins.

La finalitat de les Normes Subsidiàries és la planificació d'un desenvolupament sostenible del territori amb l'objectiu general i bàsic de la millora de les condicions de vida dels seus ciutadans.

b).- Objectius.

El planejament general, d'acord amb les DOT, haurà de donar suport als següents objectius generals:

- Un desenvolupament socioeconòmic 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 un habitatge digne i adequat.
- Protecció dels espais oberts del municipi de qualsevol ús que pugui alterar els seus valors ecològics i paisatgístics.

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

1. De redacció.

- Compliment al marc legislatiu estatal, autonòmic i insular vigent.
- Seguiment d'un procés urbanístic participatiu i clar.
- Ordenació territorial racional i coherent amb la realitat actual del municipi.

2. De planificació.

- L'establiment d'un desenvolupament urbanístic dels nuclis urbans adequat a les seves capacitats reals i raonables de creixement, mitjançant la delimitació del sòl urbà i la determinació dels índexs de capacitat de població.
- L'ordenació racional dels nuclis turístics mantenint l'oferta turística als llimars adequats per constituir un destí viable.
- La conservació i la protecció del sòl rústic, de l'activitat agropecuària i del paisatge.
- 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 públiques.
- La protecció, conservació i recuperació dels recursos naturals, del paisatge natural, rural i urbà i del patrimoni historicoartístic.
- Una racional utilització dels recursos (aigua potable, energia elèctrica, residus, etc.).
- La millora de la qualitat urbana i residencial prioritzant la implantació de zones de vianants i la rehabilitació de les edificacions tradicionals.
- La qualificació de sòl de reserva per a habitatge subjectes a algun règim de protecció pública.
- L'ordenació de la implantació de les activitats comercials i la millora de l'oferta de serveis en els nuclis turístics.
- La prohibició de les activitats molestes i el control dels renous de d'acord amb les característiques dels nuclis.
- La constitució de patrimoni públic de sòl per a actuacions públiques que facilitin l'execució del planejament.

3. Específics.

En ordre a la definició de les directrius generals per les que volen se regeixi la definició i execució de l'ordenació urbanística del terme, és criteri dels òrgans municipals responsables de la seva planificació que s'han de tenir en compte els següents aspectes:

- El terme municipal de Sant Josep de sa Talaia presenta una realitat territorial molt complexa que deriva de l'existència d'una multiplicitat d'assentaments urbans -resultat de desenvolupaments sectorials aïllats plantejats sense una concepció global de l'ordenació del terme- que dificulta la possibilitat d'establiment, de forma simultània i per a la totalitat dels mateixos, del seu model futur d'ordenació.
- La dificultat que de l'anterior se'n deriva, s'agreuja pel fet de què l'inicial especialització funcional dels diversos assentaments s'ha anat esvaïnt per l'implantació d'usos alternatius als inicialment previstos, bàsicament de caràcter residencial permanent, donant origen a un procés dispers de demanda d'infraestructures i equipaments que, excepte un estudi pormenoritzat de la realitat de cada un d'ells del que derivi una solució ajustada a les reals necessitats que per a la seva funcionalitat futura se determinin, pot resultar inassolible per a les capacitats municipals.
- L'activitat turística, essencial en l'activitat econòmica del municipi, presenta escenaris molt canviants, que impedeixen la definició de models tradicionals a llarg termini i exigeixen una agilitat en les propostes en matèria d'ordenació territorial que el model tradicional de planejament, en el marc de les limitacions territorials que les DOT i el PTI imposen, no pot donar.
- L'ordenació urbanística ha d'anar encaminada a la consecució d'un model turístic diferenciat, atent a aspectes de mercat emergents que contribueixin a elevar la qualitat de l'activitat turística del terme i que precisen d'edificacions i instal·lacions la previsió territorial anticipada dels quals per l'ordenació urbanística, pot acompanyar processos de revalorització dels terrenys a ells destinats que dificulten en gran mesura la seva efectiva concreció.
- Des de l'ordenació s'ha de sonar adequada resposta al dret constitucional a un habitatge digne, primant en la definició dels desenvolupaments la consecució de sòls públics que permetin posar en el mercat i per als residents permanents del terme, habitatges sotmesos a règims de protecció pública que els facin assolibles per a les economies familiars ordinàries.
- Resulta precís incrementar el patrimoni municipal de sòl, molt escàs com a conseqüència de que l'activitat urbanística del terme s'ha basat en l'aplicació de normatives i sistemes de gestió obsolets o que superen la capacitat de gestió municipal, raó per la que s'ha de primar la definició d'aquelles ordenacions que, resultant de possible gestió per a les capacitats municipals, suposin el major grau d'increment de l'esmentat patrimoni públic.
- Resulta principi bàsic en la gestió de l'ordenació que se vol definir, el que els beneficis que de l'activitat urbanística se'n derivin, obligatòriament han de redundar en benefici de la total comunitat, aportant a la mateixa les plusvàlues que legalment corresponguin mitjançant la correcta definició de procediments de gestió urbanística que siguin suficientment concrets i elaborats per garantir la consecució d'aquesta finalitat bàsica.

1.3.- Àmbit, abast i contingut del planejament general.

a).- Àmbit i abast.

L'àmbit del planejament general és la totalitat del territori del municipi de Sant Josep de sa Talaia i, sense perjudici del compliment de les determinacions del Pla territorial insular de Mallorca, té com a objecte la seva ordenació urbanística.

b).- Contingut.

1. Memòria informativa i justificativa.

És el document informatiu i justificatiu de les característiques i condicionants que han estat determinants per a l'ordenació.

2. Estudi econòmic i financer.

És el document en què es defineix i avalua la responsabilitat de l'execució del planejament, fonamentalment pel que fa a la inversió pública i a la racionalització de la seva assignació.

3. Normes urbanístiques.

S'estableix la delimitació del contingut urbanístic del dret de propietat i de les condicions a què han d'ajustar-se les actuacions amb implicacions urbanístiques en el seu àmbit territorial, ja siguin de planejament de desenvolupament, gestió o execució directa. En elles es recullen les determinacions que estableixen les condicions de caràcter general i particular aplicable a tots i cadascun dels espais públics i parcel·les incloses en l'àmbit del planejament. Inclou entre d'altres determinacions aquelles que habitualment es consideren ordenances i que es desenvolupen en aquest document.

4. Plànols d'informació i ordenació.

Els plànols d'informació reflecteixen la realitat de l'àmbit a l'hora de redactar-ne el pla i que pel seu caràcter bàsic són el punt de partida obligat per a l'ordenació. Els plànols d'ordenació són els documents que expressen gràficament les determinacions que es desenvolupen i detallen en les normes urbanístiques.

5. Catàleg de protecció del patrimoni.

És un instrument complementari a les determinacions del planejament general que conté la relació de monuments, edificis i elements que pel seu singular valor o característiques se subjecten a un règim especial de protecció. En l'esmentada relació de fitxes es fixa el seu grau i nivell de protecció, així com, si escau, la descripció de les obres admeses.

1.4.- Tramitació, aprovació i vigència del planejament.

El procediment per a la tramitació i aprovació del planejament general serà el determinat en el Reial decret 1346/1976 pel qual s'aprova el text refós de la Llei del sòl i en el Reial decret 2159/1978, de 23 de juny, pel qual s'aprova el Reglament de planejament urbanístic.

El planejament general, un cop aprovat definitivament, d'acord amb el que estableix l'article 103.1 de la Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears, entra en vigor un cop publicat en el Butlletí Oficial de les Illes Balears (BOIB) l'acord de la seva aprovació definitiva i el text complet de les normes urbanístiques. La seva vigència serà indefinida, sense perjudici de la seva modificació o revisió.

1.5.- Estructura general i orgànica.

Les NN.SS. classifiquen la totalitat del territori municipal en sòl urbà, urbanitzable i sòl rústic, constituint per tant unes NN.SS. de les contemplades a l'article 91.b del vigent Reglament de Planejament.

02.- SÒL URBÀ

2.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl.

Tenen aquesta condició, d'acord amb l'article 12, del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la Llei 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.

2.2.- Condicions establertes per les Directrius d'ordenació territorial.

Les Directrius d'ordenació territorial estableixen en 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 insulars.

2.3.- Condicions establertes pel Pla territorial insular 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 tingui 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 tingui la condició legal de solar, no podran atorgar-se llicències de primera ocupació i certificacions municipals de final d'obra o documents equivalents sense que la urbanització estigui completament finalitzada d'acord a les determinacions del projecte d'urbanització o de dotació de serveis aprovat.

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 dels 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.

2.4.- Condicions de les llicències en sòl urbà.

Les llicències d'edificació en sòl urbà estan condicionades que la parcel·la compleixi la condició de solar, és a dir al sòl que es troba definit 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:

- Haver complert amb les condicions de parcel·lació o reparcel·lació urbanística en el cas en què aquestes fossin necessàries.
- Tenir assenyalades les alineacions i rasants.
- Disposar d'accés rodat, abastament d'aigua, evacuació d'aigües residuals mitjançant xarxa pública de clavegueram, subministrament d'energia elèctrica i enllumenat públic.
- Tenir pavimentada la calçada i encintat de les voreres a les vies a les quals doni front.

Quan en una zona determinada, les infraestructures descrites en aquesta norma, no existeixin o no aconsegueixen el nivell de suficiència, s'haurà de denegar l'autorització de qualsevol construcció que suposi increment del nombre d'habitatges, allotjaments turístics o nova edificació. No obstant això, d'acord amb la legislació vigent, es podrà obtenir llicència executant o avalant l'execució dels serveis inexistents o insuficients, encara que no podran ocupar-se les edificacions fins a la seva finalització, recepció i cessió pública.

2.5.- Condicions de la Llei de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible.

2.5.1.- Constitueixen el sòl urbà, segons l'article 1 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, els terrenys que compleixen amb alguna de les condicions següents:

- a).- Els terrenys que el planejament urbanístic inclou de manera expressa en aquesta classe de sòl perquè, havent estat legalment sotmesos al procés d'integració en el teixit urbà, tenen tots els serveis urbanístics bàsics o bé es troben compresos en àrees consolidades per l'edificació del menys dues terceres parts de la seva superfície edificable. El simple fet que el terreny límit amb carreteres i vies de connexió interlocal i amb vies que delimiten el sòl urbà no comporta que el terreny tingui la condició de sòl urbà.
- b).- Els terrenys que, en execució del planejament urbanístic, aconseguen el grau d'urbanització que aquest determina.

2.5.2.- Serveis urbanístics bàsics:

- a).- La xarxa viària que tingui un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal.
- b).- Les xarxes d'abastament d'aigua i de sanejament.
- c).- El subministrament d'energia elèctrica.

Aquests serveis hauran de tenir les característiques adequades per a l'ús del sòl previst pel planejament urbanístic que ho classifica.

2.5.3.- Condicions del sòl urbà consolidat i no consolidat.

La Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), en relació amb el Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE n. 154, de 26.06.08), ha definit els conceptes següents:

a).- Sòl urbà consolidat.

1. Els terrenys que tenen la condició de solar per complir amb les condicions següents:

- Estar classificats com a sòl urbà apte per a l'edificació segons la seva qualificació urbanística.
- Estar urbanitzats d'acord amb les determinacions establertes pel planejament urbanístic i, si aquest no les especifica, que disposin com a mínim de: Xarxa viària amb un nivell de consolidació suficient per permetre la connectivitat amb la trama viària bàsica municipal, xarxa d'abastament d'aigua i clavegueram, subministrament d'energia elèctrica. A més a més, que confrontin amb via pública que compti amb enllumenat públic i estigui íntegrament pavimentada inclòs els passos de vianants.
- Si el planejament les defineix, tenir assenyalades alineacions i rasants.
- Ser susceptibles de llicència d'edificació immediata per no estar inclosos en un sector subjecte a un pla especial de millora urbana, ni en un polígon d'actuació urbanística pendent de desenvolupament, ni que per edificar-los s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb la finalitat de regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

2. Els terrenys a què només falta per aconseguir la condició de solar, assenyalant les alineacions o les rasants.

b).- Sòl urbà no consolidat.

1. El que no reuneix les condicions de l'urbà consolidat.

2. El sòl urbà consolidat que esdevé en no consolidat quan el planejament general el sotmet a actuacions de transformació urbanística, incorporant-lo a sectors subjectes a un pla especial de millora urbana o a polígons d'actuació urbanística, excepte:

- Els terrenys a què només falta per aconseguir la condició de solar, assenyalar les alineacions o les rasants.
- Quan com a conseqüència d'una nova ordenació deixi de complir les condicions següents: Tenir assenyalades alineacions i rasants i/o que per edificar-los s'hagin de cedir terrenys per destinar-los a carrers o a vies amb la finalitat de regularitzar alineacions o completar la xarxa viària.

3. Quan estigui integrat en una unitat d'actuació o d'execució, s'haurà de destinar com a mínim a habitatges subjectes a un règim de protecció pública el 30 % de l'edificabilitat d'ús residencial.

4. Quan estigui integrat en una unitat d'actuació o d'execució, haurà d'entregar-se a l'ajuntament, lliure de càrregues d'urbanització i amb destí al patrimoni públic del sòl, el 15 % del sòl corresponent al percentatge de l'edificabilitat mitjana ponderada.

5. Les actuacions de transformació urbanística al sòl urbà no consolidat o consolidat que esdevé en no consolidat, d'acord amb el Reial decret legislatiu 2/2008 (articles 14 i 16), podran ser:

5.1. Actuacions d'urbanització:

- Les de nova urbanització que suposen el pas d'un àmbit de sòl de la situació de sòl rural a la d'urbanitzat per crear, junt amb les corresponents infraestructures i dotacions públiques, una o més parcel·les aptes per a l'edificació o ús independent i connectades funcionalment amb la xarxa dels serveis exigits per l'ordenació territorial i urbanística.
- Les que tinguin com a objecte reformar o renovar la urbanització d'un àmbit de sòl urbanitzat.

5.2. Actuacions de dotació:

Les que tinguin com a objecte incrementar les dotacions públiques d'un àmbit de sòl urbanitzat per reajustar la seva proporció amb la major edificabilitat o densitat o amb els nous usos assignats en l'ordenació urbanística en una o més parcel·les de l'àmbit i no requereixin la reforma o renovació integral de la urbanització d'aquest.

2.5.4.- Compliment de les determinacions de la Llei 4/2008, de 14 de maig.

a).- En relació amb la classificació de sòl urbà, les NN.SS. han determinat:

- La delimitació de sòl urbà actualment vigent.
- Els terrenys classificats com a sòl urbanitzable pel planejament vigent que, en desenvolupament del planejament aplicable, han assolit el grau d'urbanització que aquest determinava per a ser incorporats al sòl urbà.
- Els terrenys que, d'acord amb els requisits de la Llei 4/2008, de 14 de maig, s'han d'incorporar al sòl urbà per comptar amb tots els serveis urbanístics bàsics.

c).- Endemés de l'anterior, la Llei 4/2008, de 14 de maig, determina l'obligatorietat de reserva del 30 % de la superfície edificable d'ús residencial assignada al sòl no consolidat per l'edificació i inclòs en unitat

d'actuació per a habitatge subjecte a un règim de protecció pública que permeti establir, al menys, el seu preu màxim en venda, lloguer o altres formes d'accés.

Les NNSS complimenten l'esmentat requisit:

- Assignant dita reserva a cada una de les unitats d'actuació delimitades segons les dues classes d'actuació de transformació urbanística, ja siguin de dotació o d'urbanització contemplades per l'article 14 del RDL. 2/2008, de 20 de juny, pel que s'aprova el text refós de la Llei de sòl.
- Calculant el sostre residencial resultant de les actuacions d'urbanització a que se refereix l'article 10.1.b de l'esmentat RDL. 2/2008, de 20 de juny.

2.6.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbà.

A més dels objectius generals exposats en les presents NS s'han establert, d'acord amb l'anàlisi territorial realitzat i segons allò que s'ha assenyalat en la normativa pel Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, els següents criteris:

- Adaptació al Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera i a la normativa sobrevinguda des de la vigència de les vigents Normes Subsidiàries.
- Manteniment de la configuració bàsica dels nuclis consolidats, sense plantejar cap nou sòl urbanitzable de creixement residencial al municipi i ampliant, d'acord amb el Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, la protecció sobre el sòl rústic.
- Ordenar i millorar l'oferta turística del municipi mitjançant mesures específiques destinades a possibilitar les reformes dels edificis hotelers existents.
- La delimitació dels assentaments existents en sòl rústic que conformen els nuclis rurals l'ordenació dels quals ha de ser desenvolupada mitjançant un pla especial, se difereix a una posterior modificació de planejament.
- 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 tamany màxim de les edificacions, així com de l'obligació de l'enjardinament dels espais romanents.
- Es defineixen característiques arquitectòniques i estètiques per a les edificacions pròpies de l'Illa.
- Es recullen els nous equipaments assenyalats pel Pla Territorial insular d'Eivissa i Formentera, com els de tipus sanitari i assistencial (centres de salut i creació d'una nova zona sanitària), millora i ampliació dels centres docents, creació de nous centres socials i culturals, etc., així com les actuacions encaminades a eliminar el trànsit de pas a través dels nuclis de població.
- S'estableixen sectors de sòl urbà, sense perjudici del compliment, si escau, de les cessions obligatòries que corresponguin, susceptibles d'assumir la seva gestió mitjançant entitats urbanístiques de conservació. Aquests sectors seran els següents: Caló den Real, Cala Molí, Cala Vadella i Porroig. S'incorpora al planejament, encara que se manté com a urbanitzable, el sector de Sa Caixota fins a la seva recepció, també amb l'obligació de crear e inscriure una entitat urbanística de conservació. La finalitat de les mateixes seran les següents: Realitzar a costa seva el manteniment i conservació dels vials de l'àmbit del sector, així com de les seves zones verdes i la resta d'elements ornamentals, siguin aquests de caràcter públic o privat. Realitzar la neteja interior, enllumenat i serveis de l'àmbit del sector, sense perjudici de l'adscripció a la titularitat pública dels que corresponguin a l'Ajuntament. Les anteriors obligacions cessaran en el moment en què l'Ajuntament reclami per a si la gestió dels citats serveis individual o col·lectivament.

A més a més, quant a aquells objectius regulats específicament per al sòl urbà pel Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera (annex I), les següents:

a).- Àmbit de sòl urbà SU-3.4 des Cubells: atenent a manca de garanties d'estabilitat dels terrenys i al seu impacte paisatgístic, aquestes NS no consideren adient incorporar-los a l'ordenació com a sòl urbà, les edificacions existents dels quals se situen sobre el penya-segat, els quals seran objecte del règim de protecció legalment establert.

b).- Àmbit de sòl urbà AA-4.5 de Cala Vedella:

- Les NS proposen el manteniment del seu àmbit, conformement a les determinacions detallades de l'ordenació que estableixen els plànols i les normes urbanístiques.
- Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI de les NS, en els sòls consolidats per la urbanització tan sols podrà autoritzar-s'hi l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat de 2 plantes d'altura en parcel·la de 1.000 m² de superfície mínima.

c).- Àmbit de sòl urbà AA-4.9 de Cala Molí:

- Les NS proposen el manteniment del seu àmbit, conformement a les determinacions detallades de l'ordenació que estableixen els plànols i les normes urbanístiques.
- Règim transitori: Fins que no resulti definitivament aprovada l'adaptació al PTI de les NS, no podrà tramitar-se cap modificació de l'ordenació vigent.

Quant a les normes urbanístiques per al sòl urbà s'han definit les següents qualificacions urbanístiques:

a).- Ús residencial: Zona intensiva (I) i zona extensiva (E). Cadascuna de les anteriors qualificacions urbanístiques subdividides en subzones, és a dir:

- I-1: Zona intensiva 1 (en el text refós de les NN.SS. del 95: MC-1).
- E-P1: Zona extensiva plurifamiliar 1 (en el text refós de les NN.SS. del 95: UAA-1).
- E-P2: Zona extensiva plurifamiliar 2 (en el text refós de les NN.SS. del 95: UAA-2).
- E-P3 i E-P3a: Zona extensiva plurifamiliar 3 (en el text refós de les NN.SS. del 95: UAA-3).
- E-U1: Zona extensiva unifamiliar 1 (en el text refós de les NN.SS. del 95: UA-1).
- E-U2: Zona extensiva unifamiliar 2 (en el text refós de les NN.SS. del 95: UA-2).
- E-U3 i E-U3a: Zona extensiva unifamiliar 3 (en el text refós de les NN.SS. del 95: UA-3).
- E-U4: Zona extensiva unifamiliar 4 (en el text refós de les NN.SS. del 95: UA-4).
- E-U5 i E-U5a: Zona extensiva unifamiliar 5 i 5a (extensiva unifamiliar especial).

b).- Terciari: Comercial (C), administratiu privat (AD), turístic (T) i establiments públics (EP).

Les anteriors qualificacions urbanístiques, excepte la turística (T), s'han incorporat com a usos i activitats compatibles. L'ús turístic, d'acord amb el Decret 59/1995, de 6 d'abril, pel qual s'aprova el Pla d'ordenació de l'oferta turística de l'illa de Mallorca (POOT) i que es justifica a l'apartat de condicions mínimes dels nous establiments turístics, haurà de complir les condicions generals i particulars de les següents zones turístiques: 1.5, 2, 3 i 4.1 del POOT.

- T-1: Zona extensiva turística 1 (en el text refós de les NN.SS. del 95: TH).

c).- Ús industrial: Industrial (ID).

- ID-1: Zona industrial i de serveis 1 (en el text refós de les NN.SS. del 95: IJ).

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

- d).- Equipament comunitari: Sociocultural (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), abastament (EQ-AB), recreatiu (EQ-R) i municipal divers (EQ-MD).

Equipaments del municipi:

Nucleos	EQ-SC	EQ-D	EQ-A	EQ-AI	EQ-E	EQ-SG	EQ-S	EQ-RL	EQ-C	EQ-AB	EQ-R	EQ-MD
Cala de Bou	2072	0	0	0	11429	0	1952	0	0	0	0	23196
Club Delfi	1937	0	0	0	9200	0	0	0	0	0	0	0
Can Gaspar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cala Molí	0	0	0	0	6614	0	0	0	0	0	0	0
Caló den Real	3790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Salines	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cala Tarida-Corral	1360	0	0	0	21081	0	0	0	0	0	0	0
Es Cubells	691	0	0	0	0	0	0	1027	0	0	0	0
Plana de Mar	473	0	0	0	646	0	0	0	0	0	0	0
Porroig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Port des Torrent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15449
Roques Males	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sant Agustí (1)	0	2769	0	0	0	0	0	640	0	0	0	0
Sant Francesc	0	0	0	0	0	0	0	1150	0	0	0	1650
Sant Josep (2)	512	6615	0	0	16139	0	0	1919	0	0	0	11524
La Revista	0	0	0	0	0	0	0	682	0	0	0	0
Sa Torrassa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cala Vadella	0	0	0	0	9065	0	0	0	0	0	0	0
Sant Jordi	8259	50643	0	0	54718	(3)	8220	735	1412	0	1891	33261
TOTAL	19094	60027	0	0	128892	0	10172	6153	1412	0	1891	85080

- (1).- SS.GG. en SR (EQ-C): 1.624 m2.
 (2).- SS.GG. en SR (EQ-C): 4.991 m2.
 (2).- SS.GG. en SR (EQ-SG): 11.354 m2.

- e).- Comunicacions i infraestructures: Instal·lacions i serveis (IS), transport (TR), telecomunicacions (TC) i aparcament de vehicles (AP).

Les anteriors qualificacions urbanístiques, excepte la d'instal·lacions i serveis (IS), s'han incorporat com a usos i activitats compatibles.

- f).- Espais lliures: Espai lliure públic (EL-P) i espai lliure privat (EL-PR).

1. Espais lliures públics.

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 a la seva correcta utilització.

La superfície dels espais lliures públics existents i previstos al municipi, situats en sòl urbà, ascendeix a: 475.494 m2, distribuïts de la següent forma:

- Cala de Bou: 51.824 m2
- Club Delfi: 7.577 m2

- Cala Molí: 68.369 m²
- Caló den Real: 22.962 m²
- Cala Tarida-Corral: 64.692 m²
- Plana de Mar: 2.235 m²
- Porroig: 6.406 m²
- Port des Torrent: 65.509 m²
- Sant Agustí: 1.002 m²
- Sant Josep: 2.632 m²
- Sa Torrassa: 3.001 m²
- Cala Vadella: 52.546 m²
- Sant Jordi: 126.739 m²

2. Espais lliures privats.

Són les àrees enjardinades de domini privat i d'ús públic o privat, qualificades específicament pel planejament o resultants del compliment de les determinacions sobre ocupació del sòl en cada ordenança d'edificació.

- g).- Unitats d'actuació en 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 d'unitats d'actuació.

Les unitats d'actuació, d'acord amb la Llei 4/2008, de 14 de maig, es qualifiquen:

- En sòl urbà consolidat: Actuacions sense transformació urbanística.
- En sòl urbà no consolidat o consolidat que esdevé en no consolidat: Actuacions de transformació urbanística de dotació o, si escau, d'urbanització.

- h).- Sòl urbà per consolidació i serveis en APT de costes.

El sòl urbà per consolidació i serveis, no classificat en el planejament vigent, situat en la franja d'APT de costes, roman en les presents NN.SS. pendent d'ordenar fins que l'aprovació de la modificació del Pla territorial insular d'Eivissa determini el seu règim urbanístic.

03.- SÒL URBANITZABLE

3.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl.

Els terrenys que, als efectes del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, es troben en situació de sòl rural i que les NN.SS. declaren aptes per ser urbanitzats.

3.2.- 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'obligat compliment per als creixements del sòl urbanitzable o apte per a la urbanització que determinin els instruments de planejament general.

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

3.3.1.- 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.
- b).- 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.

3.3.2.- Terrenys confrontants pertanyents a termes municipals distints.

- 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.

3.3.3.- 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, entenant-se per tals els que suposin més del 50 % de la seva superfície bruta, mentre mantinguin 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 següents:
- Implantació del nucli existent respecte de l'entorn.
 - 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.

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

- a).- S'hauran de disposar-se en una AT dels polígons industrials existents.
- 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.

3.4.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl urbanitzable.

No s'ha considerat adequat plantejar el futur creixement de sòl urbà mitjançant la classificació de nou sòl urbanitzable de tipus residencial o turístic que estigués ja previst en el planejament vigent i, quant a l'industrial i serveis, s'ha previst la classificació d'un nou sector a Sant Jordi. Els sectors urbanitzables que se creen o que se mantenen són els següents:

- SUB-01 (Sant Jordi): Se tracta d'un sector urbanitzable de nova creació, destinat a serveis i industrial, de 96.590 m² de superfície d'àmbit.
- SUB-02 (Sant Jordi): Se tracta d'un sector urbanitzable residencial (antic sector 1.4), ja executat i pendent de recepció, de 104.869 m² d'àmbit.
- SUB-03 (Sant Jordi): Se tracta d'un sector mixt, residencial i terciari (administratiu), part de l'antic sector 1.18, de 125.878 m² d'àmbit.

- SUB-04 (Sant Jordi): Se tracta d'un sector urbanitzable d'ús terciari (comercial), part de l'antic sector 1.17, de 51.196 m² d'àmbit.
- SUB-05 (Cala Tarida-Corral): Se tracta d'un sector residencial (antics sectors 4.23 i part del 4.24), de 170.827 m² d'àmbit.
- SUB-06 (Cala Tarida-Corral): Se tracta d'un sector urbanitzable residencial (antic sector 4.21), de 263.381 m² d'àmbit, en execució.
- SUB-07 (Cala Tarida-Corral): Se tracta d'un sector urbanitzable residencial (antic sector 4.16), de 83.169 m² d'àmbit, en execució.
- SUB-08 (Plana de Mar): Se tracta d'un sector urbanitzable residencial (antic sector 4.14), de 59.010 m² d'àmbit.
- SUB-09 (Roques Males): Se tracta d'un sector urbanitzable residencial (antic sector 4.33), de 110.908 m² d'àmbit.
- SUB-10 (Sant Jordi): Se tracta d'un sector urbanitzable residencial (antic sector 1.11) que, d'acord amb l'annex I del PTI, se manté als efectes de servir, endemés de per a residencial privat, com a reserva de sòl per a habitatge sotmesa a algun règim de protecció pública i a equipaments, de 53.601 m² d'àmbit.

Quant al SUB-11 (Sa Caixota): Se tracta d'un urbanitzable executat que queda incorporat a les presents NN.SS. de planejament amb les modificacions en la seva ordenació que se recullen en els plànols d'ordenació. No obstant l'anterior, haurà de modificar-se el projecte d'urbanització amb l'objecte de recollir les modificacions en vials i infraestructures, així com, en el seu cas, executar-ne les obres previstes. Les modificacions incorporades, amb independència de les que se deriven com a conseqüència dels esllavissaments de terreny, són les següents que estableix el PTI, és a dir:

- Incrementar els terrenys qualificats com a ELP en els seus límits amb l'àrea natural d'especial interès (ANEI) núm. 4 i en la zona costanera, segons la seva delimitació que se grafia en el plànol 2, i reduir-ne el número d'habitatges factibles en un mínim d'un 20 %.
- En la zona actualment qualificada com a esportiva i de previsió, se podran contemplar un màxim de 18 habitatges unifamiliars aïllats en parcel·la de 2.000 m² de superfície mínima.
- La parcel·la mínima edificable s'haurà de fixar en 1.000 m².
- Les altures màximes possibles se disminuiran a 2 plantes.
- Se limitarà a 0,4 m²/m² l'edificabilitat neta màxima.

Endemés, en la zona delimitada com a 'd'àmbit especial' s'haurà de redactar un projecte que analitzi les condicions d'estabilitat del terreny, establir i executar les condicions d'urbanització que garanteixin la seguretat front a esllavissaments. En qualsevol cas, els projectes d'obra que sol·licitin llicència incorporaran un estudi geotècnic del terreny i les mesures necessàries per a garantir la seva estabilitat i aquestes s'atorgaran prèvia declaració expressa del promotor de que assumeix íntegrament qualsevol responsabilitat derivada de danys en l'urbanització, en l'edificació i a tercers, condició que quedarà incorporada a la llicència i al final d'obres.

També s'haurà, en el seu cas, de modificar el projecte de compensació u altre instrument anàleg que permeti el repartiment de beneficis i càrregues derivades de l'ordenació sobrevinguda. En tot cas, l'acta de recepció comportarà l'obligació de constituir una entitat urbanística de conservació que se mantindrà fins que l'ajuntament, d'acord amb les mesures adoptades i el grau de consolidació assolit per l'urbanització, accepti la seva dissolució.

Fins a l'aprovació definitiva de l'adaptació de les NN.SS. de planejament al PTI, excepte en la zona d'àmbit especial, el règim transitori per al atorgament de llicències serà el següent:

Un cop complides totes les obligacions establertes en l'apartat 3.b de l'article 7.1.05 de les normes, se podrà autoritzar l'ús d'habitatge unifamiliar aïllat de 2 plantes d'altura, amb una ocupació màxima del 30 % i 0,4 m²/m² d'edificabilitat neta màxima. La superfície de parcel·la mínima serà de 1.000 m²,

excepte en les parcel·les de la zona de ciutat jardí, l'agregació de les quals a confrontants resulti impossible per haver estat segregades i transmeses amb anterioritat a l'aprovació inicial del PTI, per a les quals aquesta superfície serà de 600 m². S'haurà d'enjardinar el 50 % de l'espai lliure de parcel·la, amb total reposició amb idèntica espècie de l'arbrat talat.

04.- JUSTIFICACIÓ DEL CREIXEMENT EN SÒL URBÀ I URBANITZABLE

El sòl urbà de creixement residencial previst en les NN.SS. de planejament ha estat el següent:

- a).- Cala de Bou.
 - UA-01CB: 16.775 m²
 - UA-02CB: 15.465 m²
 - UA-07CB: 41.893 m²
 - UA-08CB: 38.724 m²
 - UA-09CB: 23.429 m²
 - UA-11CB: 37.221 m²
 - UA-12CB: 21.517 m²
 - UA-12CB: 14.460 m²
 - Total en UA: 209.484 m²
 - Per consolidació: 121.728 m²
 - Total en UA i per consolidació: 331.212 m²

- b).- Caló d'en Real.
 - Per consolidació: 52.849 m²

- c).- Can Salines.
 - Per consolidació: 5.555 m²

- d).- Cala Tarida-Corral.
 - Per consolidació: 51.122 m²

- e).- Es Cubells.
 - UA-01EC: 5.447 m²
 - Per consolidació: 8.978 m²
 - Total en UA i per consolidació: 14.425 m²

- f).- Port des Torrent.
 - UA-01PT: 34.992 m²
 - UA-02PT: 51.186 m²
 - UA-05PT: 27.474 m²
 - Total en UA: 113.652 m²
 - Per consolidació: 13.362 m²
 - Total en UA i per consolidació: 127.014 m²

- g).- Sant Josep.

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

- UA-01SJ: 4.596 m²
- UA-02SJ: 10.412 m²
- Total en UA: 15.008 m²
- Per consolidació: 47.194 m²
- Total en UA i per consolidació: 62.202 m²

h).- Cala Vedella.

- Per consolidació: 2.595 m²

i).- Sant Jordi.

- UA-05JO: 6.313 m²
- UA-06JO: 17.569 m²
- UA-07JO: 15.674 m²
- UA-08JO: 15.766 m²
- UA-16JO: 6.480 m²
- UA-19JO: 43.421 m²
- UA-20JO: 28.132 m²
- UA-21JO: 20.587 m²
- UA-23JO: 28.061 m²
- UA-24JO: 13.769 m²
- UA-26JO: 7.262 m²
- UA-28JO: 23.419 m²
- UA-29JO: 20.676 m²
- UA-30JO: 19.246 m²
- UA-33JO: 36.657 m²
- UA-35JO: 24.815 m²
- UA-36JO: 19.441 m²
- UA-37JO: 71.489 m²
- UA-39JO: 16.055 m²
- Total en UA: 434.832 m²
- Per consolidació: 12.218 m²
- Total en UA i per consolidació: 447.050 m²

Total creixement residencial en sòl urbà: 1.094.024 m² (109,40 ha).

Els sòls urbans sense creixement residencial previst en les NN.SS. de planejament són els següents:

- Club Delfí
- Can Gaspar
- Porroig
- Roques Males
- Sant Agustí
- La Revista
- Sa Canal

Els sòls urbans residencials que s'han desclassificat per les NN.SS. de planejament són els següents:

- Cala Molí: 88.998 m²
- Es Cubells: 413.822 m²
- Sant Francesc: 35.475 m²

- Sa Torrassa: 112.128 m²
- Total sòl urbà desclassificat: 650.423 m² (65,04 ha).

Els urbanitzables, sense planejament de desenvolupament aprovat i sense executar, que se mantenen o se classifiquen per les NN.SS. de planejament i que, segons el PTI, computen com a creixement són els següents:

- SUB-03 (Sant Jordi): 125.878 m² d'àmbit, dels quals estan destinats a residencial: 27.600 m².
- SUB-05 (Cala Tarida-Corral): 170.827 m² d'àmbit.
- SUB-08 (Plana de Mar): 59.010 m² d'àmbit.
- SUB-09 (Roques Males): 110.908 m² d'àmbit.
- SUB-10 (Sant Jordi): 53.601 m² de àmbit.
- Total superfície de sectors urbanitzables de tipus residencial: 421.946 m² (42,19 ha.).

Resum del creixement residencial en urbà i urbanitzable de les NN.SS.: 86,55 ha.

05.- SÒL RÚSTIC

5.1.- Condicions establertes per la Llei de sòl.

Els terrenys que es troben en situació de sòl rural i que les NN.SS. classifiquen com a sòl rústic per les seves condicions naturals, ambientals, paisatgístiques, ecològiques, de valor agrícola, forestal, ramader, cinegètic i, en general, els vinculats a la utilització racional dels recursos naturals que són així classificats a fi que romanguin al marge del procés d'urbanització, per considerar-los com a terrenys inadequats per al desplegament urbà.

5.2.- Condicions establertes per la Llei del sòl rústic.

a).- D'acord 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 sòl 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 dels quals 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 específic.
- 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 estableix el Pla territorial insular, assignant-los a cadascuna d'ells:

- Els usos prohibits i admesos, així com els condicionats. Estaran prohibits aquells en relació als quals no és possible autoritzar cap activitat pel fet que la incidència de les actuacions que es vinculin resulten incompatibles amb la protecció del sòl rústic. Els admesos seran aquells a què es vinculin actuacions que no alterin les característiques essencials dels terrenys o que tenen una incidència que ha estat prèviament avaluada i corregida. Aquests seran: Els usos relacionats amb el destí i natura de les finques i els

relacionats amb l'execució i manteniment de les estructures públiques. Seran usos condicionats els que tan 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 d'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 què s'ubiqui l'edificació (article 21.3 de la Llei 9/1997, de 22 de desembre).
 - Superfície de terreny mínima exigible vinculada 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 per a la seva ordenació.
- c).- En sòl rústic tan 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 del sòl rústic i posteriors modificacions. En tot cas aquests actes estaran 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 en les quals l'esmentat ús no es trobi prohibit en les presents Normes Subsidiàries i amb les condicions que s'estableixen i que s'han adaptat a les prescripcions següents:
- Quant a la construcció d'un nou habitatge tan sols es permet un habitatge unifamiliar per parcel·la.
 - La parcel·la mínima admesa al terreny classificats com a sòl rústic comú serà igual o superior a 14.000 m².
 - Als terrenys classificats com a sòl rústic protegit s'han aplicat les superfícies mínimes, paràmetres i usos segons la matriu del sòl rústic.
 - Quan la parcel·la en 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 davant l'ajuntament que el tramitarà d'acord amb la normativa general d'usos, obres i activitats. Un cop completat l'expedient el 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 el sotmetrà al tràmit d'informació pública durant quinze dies, mitjançant anunci publicat en el BOIB i al tauler 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, construïdes legalment, que no hagin exhaurit els paràmetres de superfície construïda aplicables en el moment de concessió de la llicència i es trobin situades en una zona on aquest ús no estigui prohibit, podran ser objecte d'ampliació respectant les condicions establertes en la disposició transitòria segona, apartat 2 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic.
- e).- Les activitats relacionades amb usos no prohibits diferents dels admesos o de l'habitatge unifamiliar hauran d'obtenir, prèviament a la llicència, la declaració d'interès general de la Comissió Insular d'Urbanisme o del Govern de les Illes Balears en els casos previstos en 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 se podrà atorgar 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 que suposin la construcció de noves edificacions, resultin de necessària ubicació al 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, del sòl rústic, de noves activitats en edificacions o instal·lacions en estat de deteriorament que no hagin estat declarats fora d'ordenació.

El procediment per a l'autorització d'aquestes activitats serà el de l'article 37 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic complint, a més 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 en les normes.
- Percentatge màxim de superfície construïble: 3 % de la parcel·la.
- Percentatge màxim d'ocupació (edificació i elements constructius): 4 % 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 en cada edifici: 1.500 m³, amb separació mínima entre edificis prou àmplia perquè se singularitzi l'impacte de cadascú.
- Característiques tipològiques dels edificis d'acord amb els propis de cada zona, definint-se les condicions de volumetria, tractament de façanes, morfologia, mida 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 se situaran en la parcel·la tenint en compte les següents condicions de posició i d'implantació:

- La conservació de la condició rústica dels terrenys.
- La possibilitat, si escau, d'explotació agrària.
- La protecció de les característiques generals del paisatge i la reducció de l'impacte visual.

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

- Distàncies de l'edificació als límits que garanteixin 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 en una determinada zona.
- Percentatge de la parcel·la que ha de mantenir-se en estat natural.
- Els terrenys de l'entorn a l'edifici que han de ser 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 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 il·legals.

- 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 s'haurà d'acompanyar:
- Documentació a la qual es detalli la titularitat.
 - Pla 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, mitjançant la disposició addicional quarta de la Llei del sòl rústic, 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, 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 contravingui les condicions de l'acord amb què van ser 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 DOT, 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. Està 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 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental. 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 de promoure la conservació, la recerca i la millora dels recursos naturals.

En les esmentada àrees, d'acord amb la Disposició addicional vintè 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, els tancaments es realitzaran amb pedra sorrenca o calcària en murs de paret seca i queda expressament prohibit el seu adreçat. L'altura màxima del tancament massís serà d'un (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 criteris de promoure les activitats tradicionals i aquelles altres que generin els recursos necessaris per a la seva conservació 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 de promoure la conservació i la millora dels recursos paisatgístic.

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

Són les que presenten un manifest risc d'inundació, d'incendi, d'erosió, de contaminació d'aqüífers o de desprendiment, independentment de la seva inclusió en 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 les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc i 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 risc.

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

Per a l'obtenció de llicència d'obres o activitats en terrenys situats en aquestes àrees, de conformitat amb què estableix la disposició addicional quinzena de la Llei 10/2003, serà preceptiu haver obtingut l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient.

e).- Àrees de protecció territorial (APT).

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

e.1).- La franja de 500 metres mesurats des del límit interior de la riba de la mar.

e.2).- La franja compresa entre dues línies longitudinals paral·leles a les arestes d'explanació 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.
- 8 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 sotretes del desenvolupament urbà i que no es trobin incloses en cap de les cinc categories de sòl rústic protegit. Està format per tres categories:

a).- Àrees d'interès agrari (AIA).

Són aquelles àrees que es determinen en el Pla territorial insular de Mallorca i que corresponen a les àrees en rústic de règim general, 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 protegeixin el potencial productiu del sòl, la permanència de l'arbratge, 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 de Mallorca.

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

Seràn les constituïdes per la resta de sòl rústic comú.

5.3.3.- Quadre de definicions d'usos.

a).- Protecció i educació ambiental.

Són les activitats pròpies de la protecció i l'educació ambiental. Comprèn les instal·lacions necessàries per portar-lo 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 semblants.

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 semblants, caracteritzades pel seu caràcter extensiu, siguin de secà o de regadiu. Estaran vinculades a preparar la terra per a l'obtenció dels conreus agrícoles, de pastures i farratges o dels forestals i l'activitat cinegètica en 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 paisatgístic 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 semblants.

b.3).- Complementàries.

Seràn considerades així l'agroturisme, el turisme rural, les granges cinegètiques, les posades, les cases de colònies, els refugis i altres instal·lacions vinculades a l'estança i allotjament de grups i, en general, les ofertes complementàries 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 al subsòl o les auxiliars vinculades a l'extracció i primer tractament dels recursos geològics situats en la mateixa zona.

c).- Activitats del sector secundari.

c.1).- Indústria de transformació agrària.

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

c.2).- Indústria en general.

Són les activitats vinculades a l'obtenció, la transformació o el transport de productes a partir de les primeres matèries. S'inclouen les construccions i infraestructures que necessàriament s'han d'ubicar en aquest tipus de sòl per al desplegament d'aquestes activitats, sempre adequant-se a les condicions d'integració establertes en las DOT.

d).- Equipaments.

d.1).- Equipaments sense construcció.

Es refereix a equipaments situats en terrenys no vinculats a explotacions agràries, els quals es defineixen en el punt 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 diferents classes, de caràcter concentrat o no, com són: Àrees recreatives, embarcadors, varadors, ancoratges, activitats de temporal lligades a la platja. S'inclouran les instal·lacions de taules, barbacoes, fonts, serveis sanitaris desmuntables i socorrisme, jocs de nens, papereres, aparcaments i la xarxa viària interna destinada a tasques de manteniment, servei i vigilància, així com les derivades de les concessions de temporada al litoral.

d.2).- Resta d'equipaments.

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

e).- Infraestructures.

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Són un conjunt ampli d'instal·lacions superficials, subterrànies o àrees, de caràcter local o supramunicipal 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 semblant, 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 semblants i altres línies d'estesa aèria o soterrades, juntament amb els suports i les instal·lacions complementàries a la xarxa.
- e.4).- Ports i ports esportius: S'inclouen les instal·lacions vinculades a l'atraca d'embarcacions per al transport de passatgers i mercaderies i les instal·lacions necessàries per a la càrrega i descàrrega, emmagatzemament i tractament de mercaderies, àrees de reparació, moviment i totes les altres superfícies, construccions, emplaçaments i serveis associats a aquest tipus d'infraestructures, així com els ports esportius, d'oci, 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 habitatge de nova planta al sòl rústic, vinculat o no a l'explotació agrària.

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

5.4.1.- Règim d'usos.

MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	SÒL RÚSTIC PROTEGIT (1)					SÒL RÚSTIC COMÚ (2)		
	AANP	ANEI	ARIP	APR (3)	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

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

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

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). Transitoriament les excepcions seran les de l'instrument de planejament general vigent o les de la declaració d'interès general (2).

3.- Prohibit (3).

- (1).- Sòl rústic protegit: Àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (SRP-AANP), àrees naturals d'especial interès (SRP-ANEI), àrees naturals d'interès paisatgístic (SRP-ARIP), àrees de prevenció de riscos (SRP-ARP) i àrees de protecció territorial (SRP-APT).
- (2).- Sòl rústic comú: Àrees d'interès agrari (SRC-AIA), àrees de transició (SRC-AT) i àrees de sòl rústic de règim general (SRC-SRG).
- (3).- En les Àrees de prevenció de riscos (SRP-APR) serà necessari l'informe previ de l'administració competent en matèria de medi ambient. En les àrees de prevenció de riscos d'incendis, quan se destinin a usos o activitats que suposin habitatges i incorporin mesures de seguretat vial per a garantir l'accés de persones i vehicles, dipòsits d'aigua per a una primera situació d'emergència, així com també actuacions en la vegetació en un radi de 30 metres al voltant de les edificacions per a reduir la càrrega de combustible, s'aplicarà el règim d'usos previstos en la categoria de sòl que correspondria en absència d'aquest risc d'incendi.
- (4).- Als efectes de l'aplicació transitòria d'aquesta matriu, en relació al sector primari, s'entenen inclosos els usos als quals se refereix la Llei 19/1995, de 4 de juliol, de modernització de les explotacions agràries, encara que no estiguin previstos en els instruments de planejament general.
- (5).- L'ús d'habitatge unifamiliar aïllat dins de SRP-ANEI sols se podrà permetre en les Illes d'Eivissa i Formentera.
- 5.4.2.- Quan en una mateixa parcel·la coincideixin diverses categories de sòl rústic, s'haurà de respectar el règim d'usos corresponent a cada categoria en la seva part afectada. Totes lrs referències que se fan a edificacions i construccions existents, ho són condicionades a que les mateixes no estiguin en situació de fora d'ordenació.
- 5.4.3.- Se 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).
- 5.4.4.- 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
- 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:
- 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 inequívocues 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 desvirtuïn 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 Llei General Turística, 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.
- 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, havent de donar compliment al que estableix la Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi ambient nocturn de les Illes Balears.
 - 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 adicional 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'efectui i, a aquest efecte, es podran imposar les condicions d'integració oportunes o denegar-se les actuacions l'impacte de les quals resulti excessiu.
 - 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 Mapa Topogràfic Balear 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 tenguí 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.

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

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

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'aigüa 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.- Criteris 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:

5.6.1.- 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.

5.6.2.- 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
8.521,05	3.356,80	5.124,82	0,29	39,13

- 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.
- 5.6.3.- 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.
- 5.6.4.- 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	> 351	20 - 351	< 201
RELLISCADES A SÒLS	> 301	15 - 301	< 151

Zones de risc potencial de despreniments i lliscaments (ZPR):

Són determinades àrees, situades en sòl urbà o rústic i no incloses en les àrees de prevenció de riscos (APR) del Pla territorial d'Eivissa i Formentera, on en el passat s'han produït o potencialment poden produir-se en el futur despreniments i lliscaments. En aquestes àrees haurà de realitzar-se un estudi geotècnic per determinar l'àmbit i característiques de la inestabilitat del terreny, així com executar-se les obres necessàries per prevenir aquest risc i aconseguir la seva consolidació. Les esmentades àrees, amb independència d'altres que puguin ser també objecte d'inclusió, són les següents:

- Sa Caixota.
- Es Cubells.
- Cala vadella.

5.6.5.- 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

5.7.- 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.

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.

El planejament, a partir de la definició establerta a l'article 8 de la Llei del sòl rústic i les normes 24, 24 y 25 del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, tan sols poden delimitar els nuclis rurals en les situacions següents:

- Delimitant àmbits amb la consolidació exigible per a la classificació com a sòl urbà
- Definint la seva ordenació, o diferint-la a un pla especial, respectant les condicions de parcel·lació i edificació preexistents.
- Preveient el soterrament de les infraestructures i determinant la necessitat o no de xarxa d'evacuació de residuals.
- Ajustant el règim d'usos i definint les actuacions de gestió i conservació a allò previst en el PTI.

Les NN.SS. de planejament, com a conseqüència de la definició sobrevinguda establerta en el RDL 2/2008, de 20 de juny, difereix la delimitació dels nuclis rurals del municipi a una posterior modificació del mateix.

5.8.- 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:

5.8.1.- Subministraments elèctrics.

a).- 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 2004, 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.

b).- 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.

c).- 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.

5.8.2).- 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.

5.9.- Criteris de les Normes Subsidiàries per al sòl rústic

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 paisatgística 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.
- Incorporar com a protegits els terrenys de Sa Cova Santa i Puig den Pallegu, segons la delimitació de la LEN.
- Mantenir com a protegits els àmbits definits en les NS del 87.
- L'ús turístic queda limitat a les modalitats descrites en el Decret 60/2009, de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques, es a dir: Hotel rural, agroturisme, turisme d'interior i altres ofertes complementàries. Aquesta ocupació, prèviament a l'obtenció de la llicència urbanística, requerirà l'autorització de l'Administració turística corresponent i, d'acord amb el que disposen les DOT, la declaració d'interès general de la CIOTUPHA.

Endemés de l'anterior, les NN.SS. incorporen a l'ordenació les següents determinacions del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera:

- Les determinacions del plànol núm. 1 del PTI relatives a les distintes categories i qualificacions de sòl, en el sentit que la norma 6.4 del PTI estableix, i incorporant la delimitació dels nous terrenys qualificats com a ANEI per la Llei 4/2008, de 14 de maig.
- Les determinacions del Títol II del PTI relatives a l'ordenació de tal classe de sòl.
- Les precisions que en el corresponent annex se detallen, dels àmbits dels distintes sistemes generals o d'altres elements que el PTI contempla en el seu plànol núm. 2 o que resulten de l'aplicació dels instruments d'ordenació sectorial de caràcter supramunicipal, així com els àmbits de les distintes àrees de protecció de riscos, LICS i ZEPAS delimitades en el plànol núm. 3 del PTI.

Les NN.SS., seguint la relació de categories i zones definides pel PTI, assignen el sòl rústic del terme a alguna de les següents qualificacions:

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 (APR), tot diferenciant les de risc d'inundació, incendis, erosió, desprendiments i contaminació d'aqüífers.
- Àrees de protecció territorial (APT), tot diferenciant les corresponents a les carreteres i les de la costa.

b).- Sòl rústic comú.

- Sòl rústic forestal (SRC-F), que recull el així definit en el MTB corresponent al vol de l'any 2.002.

- Àrees de transició (SRC-AT).
 - Àrees de sòl rústic de règim general (SRC-SRG), la totalitat del qual té la consideració d'àrea d'interès agrari (SRC-AIA).
- c).- Endemés de les anteriors i a efectes de la regulació de les mesures de protecció paisatgística que el PTI determina, les NN.SS. recullen les delimitacions de les zones 1 i 2 que abasten els terrenys amb limitacions a l'edificació derivades de la seva cota relativa i del pendent.
- d).- Quant a la regulació de les activitats en sòl rústic, les NN.SS. recullen la definició d'activitats que el PTI pormenoritzat desenvolupant les definides per les DOT, segons la següent relació:

1. Sector primari.

- Activitats extensives: Caça, recol·lecció manual, ramaderia extensiva, agricultura extensiva, explotació forestal tradicional, apicultura, repoblació forestal i d'altres.
- Activitats intensives: Horts d'autoconsum, agricultura intensiva, hiverners, explotació ramadera, piscicultura i d'altres.
- Activitats complementàries: Granges cinegètiques i d'altres.

2. Sector secundari.

- Indústria de transformació agrària
- Indústria en general

3. Equipaments.

- Equipaments sense construcció: Esbarjo concentrat, activitats nàutiques i d'altres.
- Resta d'equipaments: Camps de golf, càmping, circuits esportius, parc zoològic, cementiris i d'altres

4. Altres.

- Activitats extractives.
- Infraestructures: Petites infraestructures, vies de transport, conduccions i esteses, ports i ports esportius, estacionament de vehicles a l'aire lliure, aeroports i heliports, abocadors de residus inerts, abocadors de residus no perillosos, abocador de residus perillosos i d'altres.
- Habitatge unifamiliar aïllat.
- Protecció i educació ambiental: Activitats científicoculturals, excursionisme i contemplació, preservació estricta, conservació activa i regeneració de l'ecosistema i/o del paisatge.

Respecte de cada una de les activitats anteriors, les NN.SS. estableixen el seu règim per referència al definit pel PTI, recollint la classificació que el mateix defineix en funció del seu grau de admissibilitat:

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

Les NN.SS. defineixen també les condicions aplicables per a l'implantació en sòl rústic dels usos d'habitatge unifamiliar aïllat determinant, sempre de forma ajustada al PTI:

1. Les parcel·les mínimes exigibles:

- 50.000 m² per als terrenys qualificats com a SRP-ANEI, que se redueixen en un 25 % en els supòsits i condicions contemplades en l'article 14 bis de la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de les Illes Balears.
- 25.000 m² per als terrenys qualificats com a SRP-ARIP i SRC-F, que redueixen així mateix en un 25 % en els supòsits i condicions anteriors.
- 15.000 m² per als terrenys qualificats com a SRC-AT i SRC-SRG.

2. Els criteris relatius a la tipologia funcional, programa i distribució dels habitatges.

3. La regulació aplicable als habitatges conformats per edificacions discontinües.

4. Els paràmetres mínims de reculada i aprofitament aplicables:

- Separació mínima a l'indars de parcel·la (m): 10
- Superfície construïble màxima (m²/m²): 0,0084 (SRP-ANEI), 0,0168 (SRP-ARIP y SRC-F) i 0,028 en la resta de categories.
- Percentatge màxim d'ocupació de parcel·la (%): 1,2 (SRP-ANEI), 2,4 (SRP-ARIP i SRC-F) i 4 en la resta de categories.

Pel que fa a la regulació dels usos turístics en sòl rústic, les NN.SS. recullen la definida pel PTI:

1. En quant al compliment dels requisits establerts pel Decret 60/2009, de 25 de setembre, sobre la prestació de serveis turístics en el medi rural, que el desenvolupa, mitjançant la determinació de:

- La documentació exigible; la gestió dels recursos naturals, energia i residus generats; les mesures per a la conservació de l'espai rural i de característiques de les edificacions.
- L'antiguitat de les edificacions i la superfície mínima de parcel·la exigible (m²): 50.000 (hotel rural) i 21.000 (agroturisme).
- La regulació de les ampliacions de les edificacions, fixant una superfície màxima construïda del 2 % de la parcel·la, amb un màxim de 1.500 m² construïts.
- La capacitat màxima autoritzable: d'acord amb el Decret 60/2009, de 25 de setembre, i fins al seu desenvolupament reglamentari, segons el Decret 145/1997, de 21 de novembre.
- Les condicions per a l'adequació, quan l'explotació agrícola resulti obligatòria, de les dependències annexes no necessàries per a la mateixa; les condicions per a la conservació dels elements patrimonials existents; les condicions de les actuacions en les edificacions; i les condicions per a la conservació del paisatge agrícola i forestal.

2. Regulant els establiments d'allotjament turístic, distints dels anteriors i existents en sòl rústic que no resulten inclosos en terrenys classificats com a sòl urbà.

3. Definint la regulació dels establiments d'oferta de restauració existents en sòl rústic i amb autorització d'obertura d'antiguitat superior a cinc anys, excloent de tal regulació, els establiments que presten, en el mateix local i com a activitat principal o secundària, els serveis de restauració i entreteniment a que se refereixen en número d'ordre XLIII.07 i CNAE-93 92.341 de l'annex I del Decret 19/1996, de 8 de febrer, pel que s'aprova el nomenclàtor d'activitats molestes, insalubres, nocives i perilloses subjectes a qualificació.

3. Establint una regulació complementària de l'oferta d'allotjament turístic en la modalitat d'habitatge turístic regulat per la Llei 2/1999, de 24 de març, general turística de les Illes Balears, a fi de permetre en les edificacions que resultin catalogades dins de zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener,

d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de las Illes Balears, la prestació del servei d'habitació amb un màxim de dos dormitoris i quatre places turístiques.

Les NN.SS. defineixen les regles per a l'ordenació de les edificacions, instal·lacions i habitatges existents en sòl rústic, assenyalant:

1. Requisits per a la consideració com a habitatge existent.
2. Característiques generals de les actuacions d'ampliació i adequació.
3. Les regles específiques relatives als habitatges catalogats dins de les zones protegides per la Llei 1/1991, de 30 de gener, d'espais naturals i de règim urbanístic de les àrees d'especial protecció de las Illes Balears.

Les NN.SS. estableixen la regulació de les finques subjectes a distintes qualificacions determinant la regla proporcional per a verificació del compliment del requisit de parcel·la mínima i els condicionants relatius a implantació de l'edificació, edificabilitat, percentatge d'ocupació i resta de paràmetres aplicables.

En quant al que se refereix a les segregacions de finques en sòl rústic i sense perjudici de la aplicació de l'establert en la disposició transitòria quarta del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, les NN.SS. estableixen:

1. El concepte de parcel·lació urbanística.
2. Les regles per a les segregacions successives així com el règim específic per a les segregacions practicades en virtut d'herència o donació de pares a fills.
3. Les regles generals d'aplicació a les parcel·les ja segregades
4. Les condicions dels tancaments de les finques ubicades i per a l'obertura de nous camins.
5. Les condicions d'integració paisatgística i mediambiental de les edificacions.

Respecte de la regulació de les activitats industrials i de serveis existents en sòl rústic, les NN.SS. deixen per a fase posterior de l'adaptació l'elaboració del catàleg a que la norma 13 del PTI se refereix, prohibint cautelarment tot canvi d'ús respecte de l'actualment implantat.

Per últim, en quant al PORN de ses Salines d'Eivissa, aprovat el 24 de maig de 2.002 (BOIB núm. 80, de 04.07.02) y el PRUG aprovat mitjançant el Decret 132/2005, de 23 de desembre (BOIB núm. 196, de 31.12.05), les àrees i les seves determinacions prevaldran sobre el planejament.

06.- LA GESTIÓ URBANÍSTICA DEL PLANEJAMENT

6.1.- Execució del planejament.

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

- En sòl urbà: Mitjançant el desenvolupament d'unitats d'actuació (UA), contínues o discontinües, que completin l'estructura urbana o proporcionin nous vials, espais dotacionals o zones verdes al nucli urbà. Aquestes unitats podran ser executades per la iniciativa privada, mitjançant el sistema d'actuació previst en 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.
- En sòl urbanitzable: Mitjançant el desenvolupament de plans parcials que completin l'estructura urbana o proporcionin nous vials, espais dotacionals, equipaments o zones verdes al nucli urbà. Aquests plans parcials podran ser executats per la iniciativa privada, mitjançant el sistema d'actuació previst en les fitxes o mitjançant el canvi de sistema d'actuació.

c).- Àrees de reconversió territorial (ART).

D'acord amb els articles 74 i 75 del Pla territorial insular 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 el municipi de Sant Josep correspon assenyalar l'ART del tipus 1 que comprèn els terrenys en l'entorn dels límits del terme municipals al llarg de la carretera de l'aeroport, que es barregen grans peces de sòl rústic amb petites concentracions residencials, bàsicament d'ús unifamiliar.
- Les àrees de reconversió preferent del POOT que per a aquest municipi és la que compren la zona de Platja de'n Bossa.
- Les àrees sostretes al desenvolupament urbà assenyalades com a 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 en 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 residents al municipi.
- Sistema general d'equipament comunitari (edificis públics administratius, comercial, cultural, docent, sanitari, assistencial, etc.).
- Sistema general d'infraestructures (xarxes de serveis, exceptuant el viària, com a transport i distribució d'energia elèctrica de mitja i alta tensió, xarxa general d'abastament d'aigua potable, xarxa de sanejament de residus líquids, depuradores, xarxa de tractament de residus sòlids i altres xarxes de serveis semblants).

b).- Sistemes general d'infraestructures en sòl rústic.

Tenen la consideració d'activitats relacionades amb les infraestructures públiques, d'acord amb l'article 24 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del 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'abastament d'aigua i les obres d'infraestructures hidràuliques en general.
- Els centres de producció, de servei, de transport i de provisió d'energia elèctrica i de gas.
- Les xarxes de sanejament, les estacions de depuració, els sistemes vinculats a la reutilització d'aigües residuals, així com les basses d'emmagatzemament i les xarxes de distribució.
- Els ferrocarrils, els ports i els aeroports.
- Les telecomunicacions, la teledetecció i el control del trànsit aeri.
- Els centres de recollida i tractament dels residus sòlids.
- En general, tots els que així resultin qualificats en virtut de la legislació específica.

Per a què els usos vinculats a aquestes infraestructures tinguin la condició d' admesos s'hauran de preveure en els instruments de planejament general o en els d'ordenació territorial. En el present planejament 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.

L'autorització de les infraestructures públiques s'ajustarà al que disposi la normativa específica i la general reguladora dels usos, obres i activitats. Quan sigui necessari llicència municipal, la sol·licitud s'haurà d'acompanyar d'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 obtenint el sòl per la via de l'expropiació o bé per la seva cessió gratuïta per estar així previst en qualsevol unitat d'actuació. Els sistemes generals previstos 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 historicoculturals 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, obliga, en l'article 3, a introduir un índex d'intensitat d'ús residencial i turístic a les zones de sòl urbà on aquest es permetin, així com realitzar un càlcul de la capacitat residencial màxima que, en funció de la diferent zonificació, resulta de l'ordenació proposada en el planejament general.

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

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

CALA DE BOU	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	31302		143011,7	1/400		78	234
Extensiva E-P2	302335		90700,5	1/300		1008	3024
Extensiva E-P3	316716		4761,31	1/250		1267	3801
Extensiva E-U3	680016		204004,8	1/parcel·la		680	2040
Extensiva E-U3a	84342		25302,6	1/parcel·la		168	504

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Extensiva E-U4	228656		114325,5	1/parcel·la		457	1371
Turística E-T1	272277		190583,3	1/60			4537
TOTAL PARCIAL	1915644					3658	15511

CLUB DELFI	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	32432		8108	1/400		81	243
Extensiva E-U3	31465		94339,5	1/parcel·la		31	93
Extensiva E-U4	54679		27339,5	1/parcel·la		109	327
Turística E-T1	27658		19360,6	1/60			460
TOTAL PARCIAL	146234					221	1123

CAN GASPAR	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-U3	45219		13565,7	1/parcel·la		45	135
TOTAL PARCIAL	45219					45	135

CALA MOLÍ	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-U3	145365		43609,5	1/parcel·la		145	435
TOTAL PARCIAL	145365					145	435

CALÓ DEN REAL	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-P3	57153		20003,55	1/250		229	687
Extensiva E-P3a	16209		5673,15	1/250		65	195
Extensiva E-U3	30687		9206,1	1/parcel·la		30	90
Turística E-T1	9814		6869,8	1/60			163
TOTAL PARCIAL	113863					324	1135

CAN SALINES	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-U3	152811		45842,22	1/parcel·la		152	456
TOTAL PARCIAL	152811					152	456

CALA TARIDA	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-P2	1092		327,6	1/300		4	12
Extensiva E-P3	101007		35352,4	1/250		404	1212
Extensiva E-U3	270007		81002	1/parcel·la		270	810
Extensiva E-U5a	18443		11065,8	30 viviendas		30	120
Turística E-T1	10737		7515,9	1/60			178
TOTAL PARCIAL	401286					708	2332

ES CUBELLS	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-P2	18987		5696,1	1/300		63	189
Extensiva E-U4	8497		4248,5	1/parcel·la		16	48
TOTAL PARCIAL	27484					79	237

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

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Extensiva E-P3	33485		11719,75	1/250		134	402
TOTAL PARCIAL	33485					134	402

PORROIG	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-U3	118208		35462,4	1/parcel·la		118	354
TOTAL PARCIAL	118208					118	354

PORT DES TORRENT	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-P2	13037		3911,1	1/300		43	129
Extensiva E-P3	209989		73492,7	1/250		840	2520
Extensiva E-U2	97061		19412,2	1/parcel·la		48	144
Extensiva E-U3	97076		29122,8	1/parcel·la		97	291
Extensiva E-U4	24572		12286	1/parcel·la		49	147
Turística E-T1	99010		69307	1/60			1650
TOTAL PARCIAL	540745					1077	4881

ROQUES MALES	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-U3	71618		21485,4	1/parcel·la		71	213
TOTAL PARCIAL	71618					71	213

SANT AGUSTÍ	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Según P.E.	34789		Según P.E.	1/parcel·la		69	207
TOTAL PARCIAL	34789					69	207

SANT FRANCESC	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	54484		108968	1/parcel·la		27	81
TOTAL PARCIAL	54484					27	81

SANT JOSEP	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Intensiva 1 (I-1)	12213		14655,6	1/45		163	489
Extensiva E-P2	32970		9891	1/300		110	330
Extensiva E-P3	24645		8625,75	1/250		99	297
Extensiva E-U3	60146		18043,8	1/parcel·la		60	180
Extensiva E-U4	128164		64082	1/parcel·la		256	768
Turística E-T1	6408		4485,6	1/60			106
TOTAL PARCIAL	264546					688	2170

LA REVISTA	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-U3	7309		2192,7	1/parcel·la		7	21
TOTAL PARCIAL	7309					7	21

SA TORRASSA	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	36897		9224,2	1/400		92	276
Extensiva E-U3	21716		6514,8	1/parcel·la		21	63

NORMES SUBSIDIÀRIES DE PLANEJAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMÒRIA

Turística E-T1	2288		1601,6	1/60			38
TOTAL PARCIAL	60901					113	277

CALA VADELLA	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-P2	298544		89560,6	1/300		995	2985
Extensiva E-U3	20890		6266,9	1/parcel·la		208	624
Turística E-T1	31719		22203,3	1/60			528
TOTAL PARCIAL	351153					1203	4137

SANT JORDI	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Intensiva I (I-1)	63952		76742,4	1/45		853	2559
Extensiva E-P1	49301		12325,2	1/400		123	369
Extensiva E-P2	101311		30393,3	1/300		338	1014
Extensiva E-P3	291021		101857,3	1/250		1164	3492
Extensiva E-P3a	58290		20401,5	1/250		233	699
Extensiva E-U2	229425		45885	1/parcel·la		114	342
Extensiva E-U3	1692897		507869	1/parcel·la		1692	5076
Extensiva E-U3a	3928		1178,4	1/parcel·la		7	21
Extensiva E-U4	68599		34299,5	1/parcel·la		117	351
Turística E-T1	122992		86094,4	1/60			2049
TOTAL PARCIAL	2681716					4641	15972

7.3.- Justificació d'estàndard de zones verdes per habitant.

El municipi compleix amb l'estàndard mínim de 5 m² d'espais lliures públics per habitant teòric, ja que la superfície de zona verda pública existent i prevista (475.492 m²) és suficient per a complir amb el mínim exigible de: 50.079 hab. x 5 m²/hab.: 250.395 m².

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 poden preveure en l'àmbit del planejament redactat. En el cas que la tramitació de les Normes Subsidiàries incideixi de forma directa o indirecta en les condicions de l'emplaçament del cementiri, un cop 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 és bastant per cobrir les necessitats actuals i les de creixement previst en les presents NN.SS. En cas de futura ampliació dels cementiris actuals, aquesta haurà de complir amb el 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 de 25 metres que només podrà classificar-se com dotacional del cementiri.

En aquest cas, existeixen actualment un cementiri situat a sòl urbà: Sant Jordi (4.864 m²) i tres situats en sòl rústic: Sant Agustí (1.625 m²), Sant Josep (2.546 m²) y Sant Jordi (3.479 m²), que sumen una superfície total de: 12.514 m². Aquests cementiris se 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 s'apliquen 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 en aquests, la ubicació dels quals sigui en un nucli urbà o en la seva proximitat.

09.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT 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, perquè pugui ser gaudit pels ciutadans i pugui ser transmès en les millors condicions a les futures generacions.

9.1.- Redacció dels catàlegs municipals.

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 l'article 12 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), els Ajuntaments que no disposin de Catàleg de protecció del patrimoni històric aprovat definitivament, hauran de tramitar-lo abans del dia 1 de gener de 2009.

9.2.- Elements d'interès històric artístic del municipi.

El municipi no compta amb un Catàleg de protecció del patrimoni històric aprovat, encara que, es troba redactat un inventari de patrimoni històric que ha servit de base per a la realització del Catàleg que, d'acord amb el Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, es tramitarà conjunta i simultàniament o amb posterioritat i prèviament a l'aprovació definitiva del present planejament general.

Endemés, el contingut del Catàleg s'ajustarà també a allò determinat en les normes 72 i 73 del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera, especialment en les normes urbanístiques en quant a la seva estructura i definicions del grau de protecció.

9.2.1.- Béns d'interès cultural

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. Els elements patrimonials declarats Bé d'Interès Cultural en el municipi de Sant Josep són els següents:

a).- Parròquia de Sant Josep de sa Talaia:

- 1.- Torre de Can Sergent, amb la categoria de monument (acord del Ple de 28-06-01).
- 17.- Església de Sant Josep, amb la categoria de conjunt històric (Ple del CIEF de 29.03.96).
- 21.- Ses Païsses de Cala d'Hort, amb la categoria de zona arqueològica (decret 45/1994 de 28 d'abril).

b).- Parròquia de Sant Agustí des Vedrà:

- 2.- Torre de Can Macià, amb la categoria de monument (30.11.93).
- 10.- Torre d'en Racó, amb la categoria de monument (30.11.93).
- 11.- Torre de Can Curt, amb la categoria de monument (30.11.93).
- 13.- Torre d'en Rovira, amb la categoria de monument (30.11.93).
- 18.- Església de Sant Agustí, amb la categoria de conjunt històric (Ple del CIEF de 29.03.96).

c).- Parròquia de Sant Francesc de s'Estany:

- 3.- Torre de Can Toni Rei, amb la categoria de monument (30.11.93).

- 8.-Torre de Can Savines, amb la categoria de monument (30.11.93).
- 14.- Torre de ses Portes, amb la categoria de monument (30.11.93).
- 15.- Torre de sa Sal Rossa, amb la categoria de monument (30.11.93).
- 19.- Església de Sant Francesc, amb la categoria de conjunt històric (Ple del CIEF de 29.03.96).
- 20.- Església de La Revista, amb la categoria de conjunt històric (Ple del CIEF de 29.03.96).
- 22.- Sa Caleta, amb la categoria de zona arqueològica (decret 36/1993 de 25 de març) Declarat Patrimoni de la Humanitat per la UNESCO (any 1999).

d).- Parròquia de Sant Jordi de ses Salines:

- 4.-Torre de Can Calvet, amb la categoria de monument (30.11.93)
- 5.-Torre de Can Gibert, amb la categoria de monument (30.11.93)
- 6.-Torre de Can Mates, amb la categoria de monument (30.11.93)
- 7.-Torre des Orvais, amb la categoria de monument (30.11.93)
- 9.-Torre de Cas Costes, amb la categoria de monument (30.11.93)
- 16.- Església de Sant Jordi, la torre amb la categoria de monument (30.11.93) i l'església amb la categoria de conjunt històric (Ple del CIEF de 29.03.96)

e).- Parròquia d'Es Cubells:

- 12.- Torre des Savinar, amb la categoria de monument (30.11.93)
- 23.- Fortificació prehistòrica des Puig Redó, amb la categoria de zona arqueològica (Ple del CIEF de 27.05.02)

9.2.2.- Béns catalogats

a).- Parròquia de Sant Jordi de ses Salines:

- 1.- Aljub des coll des Jondal (Ple del CIEF de 28.06.01)
- 2.- Pou des Vicents (Ple del CIEF de 29.10.01)

b).- Parròquia de Sant Agustí des Vedrà:

- 3.- Pou des Rafals (Ple del CIEF de 03.02.03)
- 6.- Aljub de Can Castelló (Ple del CIEF de 03.02.03)

c).- Parròquia de Sant Josep de sa Talaia:

- 4.- Pou d'en Benet (Ple del CIEF de 03.02.03)
- 5.- Pou de Benimussa (Ple del CIEF de 03.02.03)

9.2.3.- Béns sense protecció

Els grups de béns inventariats situats en el terme municipal de Sant Josep de sa Talaia, sense protecció com a BIC o BC, són els següents: torres de defensa, cases pageses, elements del patrimoni hidràulic i molins, i jaciments arqueològics.

1. Torres de defensa.

La relació de torres de defensa que no han desaparegut i que conserven, com a mínim, bona part de la planta inferior, són les següents:

a).- Parròquia de Sant Jordi de ses Salines:

1. Torre de can Fita
2. Torre de can Basques
3. Torre de s'Hort d'en Palerm
4. Torre de cas Margalits
5. Torre de cas Nét
6. Torre de can Trontoll
7. Torre de can Font
8. Torre des Coll des Jondal

b).- Parròquia de Sant Josep de sa Talaia:

9. Torre de can Xico de cas Costes
10. Torre de can Guimó

c).- Parròquia de Sant Agustí des Vedrà:

11. Torre de can Gaspar
12. Torre de can Pere Petit

2. De l'inventari de molins d'interès i que no tenen incoat expedient de declaració, convé destacar, entre d'altres, els següents:

2.1. Molins d'aigua:

a).- Parròquia de Sant Francesc de s'Estany:

- Molí de ca na Manyana
- Molí de can Bassetes
- Molí de can Botigues
- Molí de can Margalit
- Molí de can Pep Cristòfol
- Molí de can Pep Perot
- Molí de can Pere Durban
- Molí de can Pere Frígoles
- Molí de can Savina
- Molí de can Toni Cristòfol
- Molí de cas Porxer
- Molí de sa Mata
- Molí des Rafal Molí nou
- Molí vell de can Puça

b).- Parròquia de Sant Jordi de ses Salines:

- Molí de can Berri
- Molí de can Bonet
- Molí de can Botín
- Molí de can Casetes
- Molí de can Ferràs (I i II)
- Molí de can Joan Miquel
- Molí de can Jordi Jondal

Molí de can Miqueleta
Molí de can Palau (I i II)
Molí de can Pelegrí
Molí de can Pep Fonoll
Molí de can Pep Xic
Molí de can Pere Arabí
Molí de can Pere d'en Toni
Molí de can Planet
Molí de can Poll
Molí de can Puvil
Molí de can Toni Miquel
Molí de can Xomeu Lluçà
Molí de cas Costes
Molí de cas Gasí
Molí de cas Moliner
Molí de cas Sac
Molí de sa Tanca
Molí de sa Torre Blanca
Molí de s'Hort de can Blai
Molí de s'Hort d'en Palerm
Molí de Vil·la Abel
Molí des Prat d'en Fita

Molins fariners:

a).- Parròquia de Sant Francesc de s'Estany:

Molí de cas Noi

b).- Parròquia de Sant Josep de sa Talaia:

Molí d'en Nadal

Molí d'en Xanxo.

3. De l'inventari de pous, fonts, cisternes i sènies d'interès que formen part del sistema hidràulic convé destacar, entre d'altres, els següents:

a).- Parròquia de Sant Francesc de s'Estany:

- Pou de Mar, situat no gaire lluny de la desembocadura del torrent des Jondal; antic pou d'abeurada descobert i sense brocal; el clot està paredat amb maçoneria de còdols aparellats per filades.
- Pou des Carbó, situat pròxim a la platja de Migjorn (ses Salines); la capella que cobreix el clot no és habitual, de forma prismàtica i coberta de dos vessants, amb arc de mig punt per definir l'obertura; originàriament estava pintat d'almànguena; hi ha vinculat un sistema de captació d'aigües pluvials, amb canal a cel obert fins arribar a uns grans dipòsits coberts, que servien per abastir d'aigua les calderes de vapor del tren que transportava la sal dels estanys al carregador de sa Canal.
- Sènia de can Creu.

b).- Parròquia de Sant Jordi de ses Salines:

- Pou de sa Carroca, situat dins del barri del mateix nom; antic pou de clot molt fondo de secció circular, actualment rematat per una capella de maçoneria.
- Pou de Can Parreta, situat en una cruïlla de camins, a migjorn de la rota de cas Orvais; antic pou de gran

fondària, el clot té secció irregular; la capella presenta frontal pla i cúpula semicircular amb coberta arrodonida, té una gran finestra i tres espitlleres que milloraven l'il·luminació de l'interior.

- Pou de Cas Orvais, situat en el bosc de la serra d'en Trontoll envoltat d'una gran plaça; pou descobert amb brocal alt obert frontalment, amb ampit format per dos travessers de savina; el clot és de secció ovalada i paredat amb maçoneria en sec aparellada per filades.
- Pou des Vicents, situat al costat del torrent de Can Font; pou descobert amb brocal alt obert en el frontal i amb una plataforma per anivellar el terreny; construït amb fàbrica de maçoneria arrebossada; ha estat restaurat, recuperant els elements de fusta de savina i la politja.
- Font des Taronget, en el naixement del torrent de sa Font, al nord del puig Gros; la seva plaça es troba en un nivell molt inferior al de les terrasses l'entorn, guantades al llit del torrent i tancada per altes parets de contenció de pedra; el naixement, obert a la roca del llit del torrent, està protegit per una petita capella de maçoneria coberta de lloses.
- Aljubs de: can Domingo Xomeu, de can Sord, de can Vaca, de cas Orvais, des Coll des Jondal (I i II)

c).- Parròquia de Sant Josep de sa Talaia:

- Pou de Benimussa, situat a la banda de tramuntana del torrent del mateix nom; la capella té planta quadrangular de maçoneria arrebossada amb coberta plana de fusta de savina i tegell.
- Pou d'en Benet, situat a la vora del camí que recorre la vénda, del qual parteixen diversos ramals; pou que segueix el model típic de pou descobert, de brocal alt; l'ampit és de gran alçada, amb un primer tram inferior de fàbrica i i un segon format per quatre travessers de savina.
- Font des Verger, situada al sud del nucli de Sant Josep, en el fons del torrent de ses Fonts; es tracta d'una de les més significatives fonts de tot el municipi; la captació està coberta per una capella de paraments arrebossats i emblanquinats, rematada per una volta apuntada de maçoneria. De la font parteix una sèquia que condueix a un safareig regulador de planta quadrangular. Actualment en ús.
- Font de na Jordi, situada en el fons d'un canal entre el puig d'en Serra i el de s'Enpenyo; el brocal o capella, de planta sensiblement circular, està construït amb maçoneria aparellada per filades i coberta amb una única fulla de llosses de pedra.

d).- Parròquia des Cubells:

- Font de na Pujola, situada al llit del torrent de ses Fonts, en la partió amb la parròquia de Sant Josep; actualment es tracta de la font més rica el municipi, on l'aigua brolla abundantment, convertint en un verger el tram del torrent en què es troba, irrigant un gran nombre de feixes guanyades al llit del torrent; el cabal discorre per una sèquia, al llarg del qual hi ha diferents safareigs reguladors.
- Font des Cubells, situada davall la plaça de l'església, s'arriba per un caminó que devalla pels penya-segats de la cala; a diferència de la majoria de fonts, aquesta és una construcció de traçat regulat, possiblement feta a partir d'un projecte, recordant una capella; la captació es troba en una petita trapa, situada dins d'una cambra coberta amb volta de canó en arc escarser, dotada de dues fornícules laterals a menera de capelles, cobertes amb el mateix tipus de volta; l'accés es fa per una porta en arc de mig punt amb dovelles de maçoneria.

e).- Parròquia de Sant Agustí des Vedrà:

- Pou de s'Alqueria, ubicat en la capçalera d'un canal situat entre la serra de sa Barda i la d'en Sendic; pou molt primitiu sense modificacions en un caire d'una gran plaça; de brocal descobert, de poca alçada i obert frontalment, construït de maçoneria en sec; el clot és de planta oval i paredat en tota la seva alçada amb maçoneria seca aparellada per filades.
- Pou des Rafals, situat a prop de la carretera de Sant Antoni a Sant Agustí; pou antic descobert amb brocal alt obert en el frontal; l'ampit està fet amb travessers de savina; el clot és de planta circular sense paredar; conserva la corriola de fusta.
- Pou de Can Toni, situat al nord-est del puig de s'Avenc, d'alt de l'antic camí públic que va de Sant Josep

al port des Torrent; originàriament descobert, permet diferenciar l'estructura primitiva, constituïda per un brocal de mitja alçada i ampit de travessers de fusta. La llinda de la porta i el travesser de la politja indica l'any 1896, en què s'alçà el brocal i cobert amb cúpula de maçoneria.

4. De l'inventari de cases pageses, agrupades per parròquies, convé destacar, entre d'altres, les següents:

a).- Parròquia de Sant Agustí:

Can Frare Verd 170
Can Pere Rafal 172
Can Toni d'en Curt 171
Cases des Vedrà 188

b).- Parròquia de Sant Josep:

Can Guimó 177
Can Jaume 173
Can Margalit 185
Can Nadal de Baix 189
Can Tallada (?) 186
Can Toni d'en Pere 187
Cas Noi 178
Cas Serres 184
Pallissa d'en Vergeret 175

c).- Parròquia de Sant Francesc:

Can Toni Rei 179

d).- Parròquia des Cubells:

Pallissa d'en Sorà 174
Ca na Rosa 176
Can Pujolet 181

e).- Parròquia de Sant Jordi:

Can Gibert 182
Can Vicent Maseuet 183
s'Hort d'en Palerm 180

5. Dels jaciments arqueològics, per parròquies, convé destacar els següents:

a).- Es Cubells:

Ca na Lluca
Can Calaveres
Can Curt (dos sectors)
Can Guimó
Can Pep Boixa
Can Pep Puvil
Can Pere Jaume

Can Pouet
Can Sunyer
Can Verger
Can Vergeret
Can Xicu Puvil
Cap Negret
Cas NoiPuig Redó

b).- Sant Agustí des Vedrà:

Can Frare Verd (2 sectors)
Can Toni Guertxo
Puig de n'Alis
Sa Barda

c).- Sant Francesc de s'Estany:

Aljubet d'en Gibert
Ca na Damiana
Ca na Jondala 1
Ca na Rafaleta
Ca n'Ursul (1 i 2)
Can Camp
Can Frare de Vildo (1,2,3 i 4)
Can Joanet-ca na Jondala
Can Palerm
Can Rei
Can Sargent
CanToni Jondal
Cap Falcó
Cas Vildo
Puig d'es Jondal (1,2 i 3)
Puig Rodó-Punta de ses Portes
Punta des Jondal
Sa Caleta
Sal Rossa (1 i 2)
Ses Salines (2 sectors)

d).- Sant Jordi de ses Salines:

Ca na Ribes
Ca n'Aubercot
Ca s'Hereva
Can Bassetes
Can Botja
Can Botja (1,2,3 i 4)
Can Cardona
Can Durban (1 i 2)
Can Gibert (2 sectors)
Can Joan Pamina
Can Manyà
Can Pareta

Can Parot
Can Parrot
Can Raspai
Can Recó (1,2 i 3)
Can Ribas
Can Ribes (1 i 2)
Can Roques
Can Sunyer
Can Toni Jondal (1 i 2)
Can Tonió
Can Torres (1 i 2)
Can Truntoi
Can Vicent Curt
Mig Ters
Sa Plana d'en Joanet
Sant Jordi

e).- Sant Josep de sa Talaia:

Can Berri d'en Sergent
Can Botja
Can Domingo de Can Botja
Can Jaume
Can Jaume
Can Margarit
Can Pou
Can Rampuixa
Can Rota
Can Toni Verger
Can Vicent Jeroni
Cas Berris
Es Pouet
Es Pujol Gros
Puig d'en Jaumet
Ses Païsses de Cala d'Hort-1
Ses Païsses de Cala d'Hort-2
Ses Païsses de Cala d'Hort

9.2.4.- Plans especials dels conjunts històrics

En quant als plans especials de protecció que estableix l'article 36 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, per als conjunts històrics, se redacten de forma independent i simultània a les NN.SS. els següents: Sant Agustí, Sant Francesc i La Revista. Fins a la seva aprovació definitiva, en els àmbits assenyalats en la documentació gràfica tan sols se permetran les obres de reforma i les d'ampliació de les edificacions existents que no alterin l'escala ni la configuració del conjunt i requeriran l'autorització prèvia de la CIOTUPHA. Per altra part, les pròpies NN.SS. actuen com a ordenació urbanística a nivell de pla especial de protecció en els àmbits relatius a Sant Josep i Sant Jordi.

10.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DEL PLA HIDROLÒGIC

El Pla hidrològic de les Illes Balears s'aprova mitjançant el Reial decret 378/2001, de 6 d'abril (BOE n. 96, de 21.04.01) i es modifica 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).

10.1.- Objectius del PHIB.

- Definir els recursos disponibles per a una explotació sostenible.
- Assegurar la quantitat i qualitat de l'aigua subministrada en els abastaments urbans.
- Evitar que es produeixin estrangulacions en el desenvolupament de qualsevol activitat sectorial per limitacions derivades de la insuficiència de recursos per atendre les corresponents demandes.
- Fomentar l'estalvi en els consums d'aigua promovent mesures tècniques i polítiques que incentivin i penalitzin el balafament.
- Assegurar la protecció dels recursos hídrics naturals de bona qualitat, reservant zones específiques per a l'abastament urbà.
- Reutilitzar al màxim les aigües residuals tractades dins els límits derivats de la racionalitat econòmica i els requeriments sanitaris.
- Ordenar i racionalitzar l'explotació dels sistemes hidràulics i, en particular, definir les normes a complir en l'explotació de les unitats hidrogeològiques.
- Millorar la garantia dels subministraments d'aigua incrementant els recursos disponibles dins una gestió adequada de la demanda.
- Definir les normes d'actuació i obres necessàries per prevenir i minorar els danys causats en situacions de secada i d'inundacions.
- Definir les normes d'actuació necessàries per a la conservació del medi ambient en tot allò que s'ha relacionat amb els règims hídrics.
- Definir les actuacions per a la millora continuada del coneixement dels recursos hídrics i de les demandes, i la seva evolució, a fi de definir les infraestructures necessàries per a la seva millor satisfacció i totes les accions que garanteixin la millor preservació i utilització dels recursos.

10.2.- Divisió territorial i criteris per a la compatibilitat d'usos.

El PHIB conté la divisió territorial de les quatre illes en les distintes unitats hidrogeològiques (UH), definint a Mallorca i avaluant els recursos naturals disponibles d'un total de 21 UH, així com la definició dels criteris per a la compatibilitat dels usos en les diferents UH segons:

- L'ordre de prioritats per a les actuacions.
- L'ordre de preferències dins un mateix ús.

El PHIB assigna, per a cada UH, excepte aquelles en què s'han detectat problemes de sobreexplotació o de salinització (a Mallorca: Andratx, s'Estremera, Calvià, Na Burgesa, Pla de Palma, Marina de Llevant i Lluchmajor-Campos) els recursos necessaris per atendre als usos actuals existents, amb preferència a nous aprofitaments futurs i estableix:

- Els recursos disponibles no assignats podran aplicar-se a satisfer les demandes d'abastament previstes i no satisfetes.
- Es fomentarà la utilització d'aigües residuals depurades que tinguin la qualitat adequada per atendre usos agrícoles existents que en l'actualitat se serveixen amb recursos subterranis.
- Les demandes d'abastament urbà que no sigui possible satisfer podran atendre's mitjançant dessalació d'aigua de mar.
- El futur increment de les demandes d'aigua per a camps de golf s'atendrà mitjançant aigües residuals depurades o dessalació d'aigua de mar.
- El manteniment de zones verdes serà atès, en la mesura que sigui possible, mitjançant aigua residual depurada.

10.3.- Càlcul dels usos i demandes existents i previstes.

- a).- Abastaments urbans, basant-se en dotacions entre els 210 i els 350 l/hab./dia, establint un percentatge màxim de perdudes admissibles a la xarxa del 30 % i preveient actuacions per reduir tal percentatge al 20 % i 15 % respectivament, per als dos horitzons temporals contemplats.
- b).- Demanda industrial no connectada a la xarxa urbana.
- c).- Dotacions per a regadiu, segons la divisió territorial i determinacions del Pla nacional de regadius. En aquest sentit es regulen les millores en els regadius i abastaments existents definint:
 - Els criteris generals sobre millora de regadius, encaminats a augmentar l'eficiència de l'ús de l'aigua i la limitació del consum de recursos hídrics convencionals per a reg.
 - Les actuacions bàsiques, encaminades a la substitució de les aigües subterrànies per aigües residuals depurades i a la delimitació dinàmica de les superfícies de regadiu, distribució de cultius, dotacions reals, consums, origen de l'aigua i volums i cabals subministrats.
 - La regulació de les concessions per a reutilització de les aigües depurades.
 - Les mesures de control de les àrees regades amb aigües depurades.
 - Les mesures d'estalvi d'aigua en els abastaments urbans, mitjançant la millora de la distribució i gestió i la reducció del percentatge de pèrdues a la xarxa.
 - El regadiu dels camps de golf amb aigües residuals tractades.
- d).- Cabals exigibles per raons mediambientals per al manteniment dels sistemes alimentats per fluxos subterranis o en superfície.

10.4.- Ordenació dels aprofitaments i característiques bàsiques de qualitat de les aigües.

- a).- Ordenació dels aprofitaments.
 - Assenyalament dels criteris bàsics d'aplicació.
 - Definició de les UH que presenten problemes de sobreexplotació o salinització.
 - Regulació dels plans d'explotació de cadascuna de les UH.
 - Regulació de l'atorgament de concessions d'aigües subterrànies.
- b).- Característiques bàsiques de qualitat de les aigües.
 - Es defineixen les normes de qualitat de les aigües, segons els distints usos.
 - Es fixen objectius de qualitat de les aigües superficials i subterrànies.
 - S'assenyalen les zones sensibles d'acord amb allò que s'ha assenyalat en la Directiva 91/271/CEE.

10.5.- Ordenació d'abocaments.

Es defineixen els criteris bàsics en matèria de sanejament i depuració d'aigües residuals, quant al sanejament, la depuració i els encaminats a la garantir el funcionament i el tractament dels fangs amb preferència per als de reutilització enfront de la incineració. A l'últim es defineix l'ordenació i el control dels abocaments puntuals, difusos i de residus sòlids.

10.6.- Mesures de protecció i ordenació dels recursos per a la prevenció de danys.

S'estableixen mesures relatives a la recarrega d'aqüífers i protecció mediambiental dels recursos, definint:

- a).- Les zones humides de les Illes Balears i les mesures per a la seva protecció.
- b).- Els perímetres de protecció de les aigües subterrànies.
- c).- Els perímetres de protecció dels pous d'abastament, definint les següents zones de restriccions absolutes, màximes i moderades:
- La zona de restricció moderada s'estableix provisionalment en un radi d'1 km al voltant del pou, prohibint-ne en ella: la injecció de residus i substàncies contaminants al subsòl, i l'emmagatzemament, transport i tractament de productes radioactius i assenyalant la necessitat d'informe previ per a la implantació de les activitats següents: Obres d'infraestructura (mines, pedreres, extracció d'àrids), activitats urbanes (fosses sèptiques, cementiris, emmagatzemament, transport i tractament de residus sòlids o aigües residuals), activitats agrícoles i ramaderes (dipòsit i distribució de fertilitzants plaguicides, reg amb aigües residuals i granges), activitats industrials (emmagatzemament, transport i tractament d'hidrocarburs líquids, farmacèutiques i radioactives, indústries alimentàries i escorxadors) i activitats recreatives (acampada i zones de banys).
 - La zona de restricció màxima s'estableix provisionalment en un radi de 250 metres al voltant del pou. Dins aquesta àrea estaran prohibits els següents usos i activitats: Pedreres, mines i extraccions d'àrids; fosses sèptiques i nous cementiris; emmagatzemament i tractament de residus sòlids; dipòsits i distribució de fertilitzants i plaguicides; reg amb aigües residuals; emmagatzemament, transport i tractament d'hidrocarburs, líquids i sòlids inflamables, productes químics i farmacèutics, productes radioactius; indústries alimentàries i escorxadors; acampada i zones de bany; injecció de residus i substàncies contaminants; sondejos petrolífers; enterrament de cadàvers d'animals i estacions de servei. No obstant això, dins la mateixa, sempre que es demostrï que no produeixen efectes ambientals nocius sobre el domini públic hidràulic, se podran autoritzar els següents usos i activitats: Emmagatzemament, transport i tractament d'aigües residuals; granges; pous i sondejos; excavacions; sondejos geotècnics i indústries potencialment contaminants (assaonats, ceràmiques, bugaderies, etc).
 - La zona de restricció absoluta es fixa provisionalment en un radi de 10 metres al voltant del pou, la qual s'haurà de clausurar mitjançant tanca, prohibint-ne en ella qualsevol ús, excepte els relacionats amb el manteniment i operació de la captació.
- d).- S'incorporen les definicions següents:
- Actuacions de protecció en les UH classificades mitjançant la disminució de les extraccions i l'aportació de nous recursos.
 - Declaració de sobreexplotació i salinització d'unitats o sectors d'aquestes.
 - Ordre de prioritat de les actuacions necessàries en cadascuna de les UH.
 - Regulació de la recarrega artificial d'aqüífers per referència a la Directiva 60/668 CEE i la seva transposició.
 - Objectius en matèria de protecció enfront d'avingudes i inundacions.
 - L'inventari de zones amb risc d'inundació.
 - Els criteris per a la realització d'estudis relacionats amb situacions de risc d'inundació.
 - Les directrius per al desplegament d'actuacions en matèria de defensa contra avingudes.
 - El programa de seguretat de les preses de Cúber i Gorc Blau.
 - Els criteris d'actuació enfront de situacions de secada i els criteris i actuacions en matèria de conservació de sòls i correcció hidrologicoforestal.
- e).- Criteris i actuacions en matèria de conservació de sòls i correcció hidrologicoforestal.
- Delimitació i ordenació de les zones potencialment inundables, classificant-les en: Zones d'inundació potencial (freqüent, ocasional o excepcional), zones de risc (alt, significatiu i baix).

- Diferenciant en elles les següents zones i limitacions generals d'ús: Zona de precaució, que en principi es correspondrà amb la zona d'inundació excepcional, en la que es prohibiran instal·lacions o activitats singulars com a emmagatzemament de residus d'alta toxicitat o perillositat i determinades indústries, zona de restricció que, en principi, es correspondrà amb la zona d'inundació ocasional i la que, a més de les limitacions imposades a la zona de precaució, es reglamentaran les condicions de projecte i materials de construcció dels edificis que es construeixin al seu interior, prohibint-ne les instal·lacions destinades a serveis públics essencials o que comportin un alt nivell de risc en situacions d'avinguda i zona de prohibició que, en principi, es correspon amb la zona d'inundació freqüent i en la que, a més de les limitacions que afecten la zona de restricció, es prohibiran edificacions i usos que comportin un risc potencial de pèrdua de vides humanes.
 - Determinant les zones inundables, és a dir les cobertes per les aigües amb l'avinguda T: 500 anys, en els nuclis i zones d'acampada autoritzats, habitats estacional o permanentment per més de 25 persones i en el seu entorn amb el següent criteri, havent d'assenyalar tots els llits que travessin el nucli que tinguin més de 5 km² de conca afluent i determinant les zones inundables dins la zona urbanitzable i també aigües dalt i aigües sota 0,5 i 5 km segons la població.
 - Assenyalant que, en tant l'administració hidràulica no disposi de la delimitació de zones inundables, els planificadors i promotors urbanístics en actuacions sobre àrees potencialment inundables hauran d'elaborar els estudis hidrològics i hidràulics corresponents.
- f).- Mesures d'ordenació per a la prevenció de danys per adequar l'ordenació del territori als riscos existents:
- En cap cas seran autoritzades en zones amb risc d'inundació les activitats classificades com insalubres o perilloses, abocadors o magatzems de substàncies tòxiques per a la salut humana o per als recursos naturals.
 - Es prohibeix la realització de qualsevol obra que interrompi el funcionament hidràulic de la xarxa de drenatge natural del territori, o que per la seva localització o disseny, pugui actuar com a dic.
 - Les infraestructures lineals hauran d'incorporar al seu disseny els passos d'aigua necessaris per a les avingudes corresponents al tipus d'obra de què es tracti, i adequadament dimensionades per permetre la circulació de les aigües fins i tot en les majors avingudes previsible. Els plans de manteniment de les dites infraestructures incorporaran les feines de neteja d'aquests passos que garanteixin el seu funcionament i permetin mantenir la circulació del cabal de disseny.
 - S'evitarà la localització d'usos susceptibles de ser danyats per avingudes i inundacions a les zones inundables establint-se una regulació més restrictiva quant de menor sigui el període de retorn amb què es donen aquests processos.
 - L'aprovació del planejament urbà a les zones inundables quedarà subjecte a la definició prèvia de la zona d'inundació i l'informe favorable de la DGRH, recomanant-ne la revisió del planejament urbà vigent a les zones potencialment inundables que no hagin tingut en compte aquest aspecte.
 - Quan es projectin vies de comunicació que reglamentàriament requereixin autorització per la DGRH, es delimitarà la modificació de la zona inundable imputable a la construcció d'aquestes i es calcularan els danys possibles, incloent, si escau, les mesures correctores que siguin necessàries per mantenir la seguretat de persones i béns.
 - Les vies de comunicació paral·leles a les línies de flux aniran sobre aixecades sobre els terrenys confrontants quan constitueixin una protecció enfront de l'expansió de la làmina i les vies de comunicació transversals a les línies de flux hauran de disposar els elements de drenatge necessaris per garantir que no es produeixi un empitjorament de les condicions preexistents.
 - Per a l'execució de qualsevol obra o treball localitzat en zona inundable serà necessària l'autorització prèvia de l'administració hidràulica.
- g).- Finalment, a més del que assenyala anteriorment, el PHIB conté:
- Un catàleg de les actuacions corresponents a: Instal·lació i millora de xarxes de control del DPH, captacions per a la correcció del dèficit hídric, interconnexió d'infraestructures, sanejament i depuració,

reutilització d'aigües residuals, dessaladores d'aigua de mar, gestió de la demanda (millora de xarxes, instal·lacions sanitàries i comptadors), defensa contra avingudes i inundacions, restauració agrologicoforestal i correcció de llits i manteniment i regeneració de zones humides.

- Definició de les operacions de manteniment i reposició d'infraestructures hidràuliques així com de línies preferents d'investigació.
- Relació dels 15 programes definits per al desplegament del Pla: Millora de la informació hidrològica i hidrogeològica, revisió i actualització del cens d'aprofitaments, plans d'explotació d'aigües subterrànies, pla de reutilització d'aigües depurades, quantificació del consum agrícola, recuperació d'aqüífers sobreexplotats i salinitzats, recarrega artificial d'aqüífers, protecció de la qualitat de les aigües, millores en l'abastament de municipis, manteniment hídric dels zones humides, previsió i defensa d'avingudes, conservació i estalvi d'aigua, emergències en situació de secada, infraestructures, plantes dessaladores i, a l'últim, el PHIB defineix les mesures per al seu seguiment i revisió.

10.7.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

El PHIB, dins del sistema d'explotació, assenyala que el municipi se troba en la unitat hidrogeològica 20.05. Conseqüentment, els recursos disponibles en quant a les aigües subterrànies actuals (data d'aprovació del PHIB) són de 0,4 i les previstes per al 2.016, també de: 0,4. El volum mínim anual (hm³/any) de: 1. L'assignació de recursos subterranis de: 0,2 (abastament i regadiu)

Entre les infraestructures previstes (article 81) se troben la connexió de les plantes dessaladores i les xarxes de distribució amb el municipi de Sant Josep.

Per últim, en quant al sanejament, s'han previst una sèrie d'actuacions (apèndix 6) com l'execució de l'artèria general des de l'IDAM: Eivissa-Santa Eulària-Sant Josep, amb horitzó al 2.006.

Aquestes afeccions, endemés de les de caràcter genèric, s'han incorporat al planejament. A més de les següents:

- S'ha determinat la situació gràfica dels pous de subministrament i zones de protecció.
- S'han assenyalat en la normativa les limitacions d'usos en les zones de protecció i en les zones de risc de contaminació d'aqüífers.
- Les limitacions en quant a la regulació i prohibició de vertits.
- S'han determinat gràficament les zones de servitud d'aigües definides en la Llei d'aigües i en el seu Reglament de desenvolupament, tant per a la zona de domini públic com de policia dels canals, torrents, llacunes i zones humides, així com també s'han establert les seves limitacions en la normativa.
- En relació amb les àrees de prevenció de riscos d'inundacions, d'acord amb els articles 77 i 78 del PHIB, s'han incorporat les zones d'inundació potencial (ZIP) que se corresponen amb les zones de possible risc d'inundació no incloses en les APR d'inundacions.

11.- JUSTIFICACIÓ DEL COMPLIMENT DE LA LEGISLACIÓ AEROPORTUÀRIA I DE COSTES

11.1.- Compliment de la legislació aeroportuària.

a).- Legislació aplicable.

- Llei 48/60, de 21 de juliol, sobre navegació aèria, modificada per la Llei 55/99, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social.
- Llei 21/2003, de 7 de juliol, de seguretat aèria.
- Disposicions addicional tercera i transitòria tercera de la Llei 37/2003, de 17 de novembre, de renou.
- Article 166 de la Llei 13/1996, de 30 de desembre, de mesures fiscals, administratives i d'ordre social.

- Decret 584/72, de 24 de febrer, de servituds aeronàutiques; modificat pel Decret 2490/74, de 9 d'agost, i pel Reial Decret 1541/2003, de 5 de desembre.
- Reial Decret 2591/1998, de 4 de desembre, d'ordenació dels aeroports d'interès general i la seva zona de servei.
- Ordre FOM/926/2005, de 21 de març, per la que se revisen les petjades de renou dels aeroports d'interès general i resta de normativa de desenvolupament.
- Reial Decret 373/1996, de 23 de febrer, pel que se modifiquen les servituds aeronàutiques establertes en l'aeroport d'Eivissa.
- Pla Director de l'aeroport d'Eivissa, aprovat per l'ordre del Ministeri de Foment de 31 de juliol de 2.001.
- Llei 37/2003, de 17 de novembre, del renou i RD 1367/2007, de 19 d'octubre, pel que se desenvolupa dita llei en allò referent a zonificació acústica, objectius de qualitat i emissions acústiques. Llei 1/2007, de 16 de març, contra la contaminació acústica de les Illes Balears.

b).- Les NN.SS., en aplicació de l'assenyalat en dites disposicions, han tengut en compta el següent:

- Contenen en la seva documentació gràfica la delimitació dels terrenys afectats per les corbes isòfones Leq nit 50 dB(A) i 55 dB(A) d'acord amb les petjades de renou definides pel Pla Director de l'aeroport d'Eivissa així com la dels terrenys en que s'ubiquen l'OM/ILS24 i el LO, que se qualifiquen com a sistema general d'infraestructures, i els afectats per les servituds aèries definides pel dit Pla Director.
- No preveuen modificació alguna del planejament vigent que suposi, en els àmbits afectats per les corbes isòfones esmentades, increment del número de persones afectades per als usos residencials, dotacionals o sanitaris.
- No preveuen modificació alguna del planejament vigent que suposi, en els àmbits afectats per les servituds aèries, increment de les altures factibles.
- En les normes urbanístiques se determinen les limitacions aplicables als terrenys afectats tant per les petjades sonores com per les servituds aeronàutiques definides en el Pla Director de l'aeroport d'Eivissa.

11.2.- Compliment de la Llei de costes.

Resulten d'aplicació les determinacions de la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de costes i del Reial decret 1471/1989, d'1 de desembre, pel qual s'aprova el seu reglament. En aplicació de l'assenyalat en les dites disposicions, les NN.SS. han tengut en compta el següent:

- Contenen en la seva documentació gràfica i a partir de les delimitacions provisionals aprovades, el grafat del domini públic marítimoterrestre, de les zones de servitud de protecció i trànsit, així com dels passos d'accés a la mar.
- No preveuen cap sector de sòl urbanitzable en la zona d'influència del domini públic que hagi de respectar els límits de densitat assenyalats.
- En les normes urbanístiques se determinen les limitacions aplicables als terrenys pertanyents al domini públic o inclòs en les seves zones de servitud.

12.- INFORME I MEMÒRIA DE SOSTENIBILITAT AMBIENTAL

El present planejament general es troba en el supòsit de l'apartat 3r, del grup 1, de l'annex III (plans i programes subjectes a avaluació ambiental estratègica) 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), és a dir:

La modificació, la revisió i/o l'adaptació dels instruments de planificació territorial i urbanística a què es refereix aquest grup, sense perjudici del que estableix l'article 17 d'aquesta Llei.

En la seva conseqüència es tramitarà d'acord amb allò que s'ha assenyalat en l'article 85 de l'esmentada Llei, és a dir:

1. Informe de sostenibilitat ambiental.
2. Tramitació davant l'administració competent i fase de consultes.
3. Memòria ambiental que incorpori l'informe de sostenibilitat, resultat de les consultes i presa de decisions.
4. Execució i seguiment ambiental.

A més a més, d'acord amb l'apartat 1.k de l'article 27 de l'esmentada Llei, introduït pel Decret llei 3/2009 de 29 de maig de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 78, de 30.05.09), un annex d'incidència paisatgística que identifiqui el paisatge afectat pel projecte, a l'efecte de desenvolupar-lo, i, si escau, les mesures protectores, correctores o compensatòries.

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:

- a).- 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.
- b).- 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'estudi d'avaluació ambiental estratègica adoptarà les següents dades que es justifiquen en la memòria:
 - b.1).- Capacitat residencial del planejament a data 31.12.00 (BOIB n. 92 ext., de 03.08.01): 49.868 unitats de població.
 - b.2).- Unitats de població màximes possibles que permet el planejament proposat: Segons l'apartat 7.2.
 - b.3).- Ritmes de creixement que suporta el municipi segons apartat 2 de la memòria informativa (tendència de construcció de nous habitatges): 201 habitatges/anuals.
 - b.4).- Recursos ambientals bàsics:
 - Dotació mínima d'aigua a assegurar, d'acord amb l'article 11 del PHIB: 300 litres per unitat de població i dia (horitzó: 2.016).
 - 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 memòria).
- c).- 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.

Per últim, assenyalar que, d'acord amb l'article 6 bis de la Llei 11/2006, de 14 de setembre, introduït per l'article 4 del Decret Llei 3/2009, de 29 de maig, el Ple de la CBMA acordà l'aplicació del tràmit d'urgència a la tramitació de les presents NN.SS.

12.- RESUM EXECUTIU DEL PLANEJAMENT

D'acord amb l'article 11.3 del Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl, en els procediments d'aprovació o d'alteració d'instruments d'ordenació urbanística, la documentació exposada al públic haurà d'incloure un resum executiu expressiu dels punts següents:

- a).- Delimitació dels àmbits en què l'ordenació projectada altera la vigent, amb un pla de la seva situació, i abast de l'esmentada alteració.
- b).- Si escau, els àmbits en què se suspengui l'ordenació o els procediments d'execució o d'intervenció urbanística i la durada de l'esmentada suspensió.

Les presents NN.SS. de planejament alteren l'ordenació vigent en els supòsits següents:

1. Segons s'exposa en la memòria justificativa, es modifica i actualitza a la normativa sobrevinguda el contingut de les normes urbanístiques en el seu conjunt. Això ha suposat la redacció d'un text normatiu nou.

2. Els plànols d'ordenació d'una banda han estat objecte d'actualització sobre una cartografia digital i, per altra part, han estat objecte de documentació refosa que incorpora totes les seves modificacions derivades com a conseqüència de l'adaptació al PTI i a la Llei 4/2008, de 14 de maig.

A l'últim les modificacions introduïdes són les que es detallen en la present memòria, és a dir:

1. En sòl urbà:

- No se modifiquen substancialment els paràmetres relatius a les qualificacions urbanístiques vigents, encara que se revisen els seus índexs d'intensitat d'us residencial.
- Se revisen i, en el seu cas s'incorporen al planejament com a unitats d'actuació, les zones desenvolupades del planejament vigent que han assolit el nivell de desenvolupament, per serveis o consolidació, legalment atribuït al sòl urbà.

2. En sòl urbanitzable:

Se revisa la totalitat de sectors de sòl urbanitzable, desclassificant la major part dels sectors no desenvolupats d'acord amb els criteris del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera i la Llei 4/2008, de 14 de maig. Endemés, això suposa reduir l'àmbit, l'edificabilitat i densitat residencial dels que se mantenen.

3. En sòl rústic:

- Se difereix la delimitació dels nuclis rurals existents a una posterior modificació de planejament.
- S'adapta el sòl rústic a les determinacions del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera.
- S'adapta al PORN de ses Salines d'Eivissa, aprovat el 24 de maig de 2.002 (BOIB núm. 80, de 04.07.02) y al PRUG, aprovat mitjançant el Decret 132/2005, de 23 de desembre (BOIB núm. 196, de 31.12.05).

4. Amb caràcter general:

- Als efectes d'adaptar el text de les normes urbanístiques a la Llei 16/2006, de 17 d'octubre, de Règim jurídic de les llicències integrades d'activitat de les Illes Balears (BOIB núm. 152, de 28.10.06), Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB núm. 186 ext., de 27.12.06), Decret 20/2007, de 23 de març, de modificació del Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual se regulen les condicions de dimensionament, d'higiene i d'instal·lacions per al disseny i la habitabilitat d'habitatges així com l'expedició de cèdules d'habitabilitat (BOIB núm. 48, de 31.03.07 i correcció d'errades en el BOIB núm. 55, de 12.04.07) i Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel qual se dicten normes sobre l'ús del foc i se regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal (BOIB núm. 153, de 11.10.07) se modifica el contingut de les normes urbanístiques. També s'incorpora el Decret 60/2009, de 25 de setembre, pel que, entre d'altres determinacions, s'estableix el règim dels establiments turístics en sòl rústic (BOIB núm. 143, de 01.10.09).
- Als efectes d'adaptar el text normatiu al Reial decret legislatiu 2/2008, de 20 de juny, pel qual s'aprova el text refós de la llei de sòl (BOE núm. 154, de 26.06.08) i a la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB núm. 68, de 17.05.08), se modifica també el contingut de les normes urbanístiques.
- S'incorporen al planejament les delimitacions de la Xarxa Natura 2000 i les delimitacions de les zones d'alt risc d'incendi establertes en el Decret 125/2007, de 5 d'octubre, pel que se dicten normes sobre l'ús del foc i se regula l'exercici de determinades activitats susceptibles d'incrementar el risc d'incendi forestal (BOIB núm. 153, de 11.10.07)

D'altra banda, d'acord amb l'article 7 bis de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB núm. 68, de 17.05.08), introduït pel Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB núm. 174, de 28.11.09), amb l'aprovació inicial queda suspès pel termini de dos anys, prorrogable un any més si s'ha repetit el tràmit d'informació pública, l'atorgament de llicències en l'àmbit d'allò que s'ha alterat i, amb l'aprovació provisional, de forma automàtica un altre any més, fins a un total de quatre anys. Això, sense perjudici que se puguin concedir les llicències basades en el règim urbanístic vigent sempre que es respectin també les determinacions del nou planejament.

Antonio Ramis Ramos
José M0 Mayol Comas
Pedro Carretero de Oleza
ARQUITECTES

**ANNEX
ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS**

01.- PLA DIRECTOR SECTORIAL D'ORDENACIÓ DE L'OFERTA TURÍSTICA

El Pla director sectorial d'ordenació de l'oferta turística (POOT) d'Eivissa i Formentera s'aprova mitjançant el Decret 42/1997, de 14 de març (BOCAIB de 12.06.97), modificat mitjançant el Decret 99/1998, de 6 de novembre (BOIB núm. 147, de 17.11.98), per l'acord de 6 de juliol de 2.001 del Ple del Consell Insular d'Eivissa i Formentera (BOIB núm. 92, de 02.08.01) i per la disposició addicional dotzena del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera (BOIB núm. 50, de 31.03.05), essent vinculant per als planejaments municipals d'acord amb l'ordenació general i específica de les zones turístiques.

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

Els paràmetres relatius a les zones turístiques que han d'ésser objecte de l'adaptació del planejament municipal són:

- Regulació de les densitats.
- Regulació dels usos.
- Tamany i característiques de les zones turístiques.
- Dotacions d'infraestructura.
- Equipament i serveis.

1.2.- Afeccions al terme municipal de Sant Josep de sa Talaia.

El POOT defineix en el terme municipal les següents zones turístiques:

- Zona 2: Es Cubells (Porroig i Es Cubells)
- Zona 3: Sant Josep (des de Cala Carbó fins a Roques Males).
- Zona 4: Badia de Sant Antoni (subzona 4.1: t.m. de Sant Josep).

1.2.1.- Estàndards mínims de les zones turístiques.

ESTÀNDARDS DEL POOT (1)	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4.1
Zones verdes d'ús públic (m2/hab))	6	7	7
Zones esportives d'ús públic (m2/hab)	2	2,75	2,75
Zones d'equipament complementari (m2/hab)	1	1	1

(1).- Zones: 2 (Porroig i Es Cubells), 3 (des de Cala Carbó fins a Roques Males) i 4.1 (Badia de Sant Antoni, en el t.m. de Sant Josep).

1.2.3.- Mesures correctores de l'ocupació de platges.

Mesures correctores o instal·lacions alternatives per a corregir, si s'escau, un índex excessiu d'ocupació de platges:

- Superfície mínima d'ocupació de platja: 7,50 m2/usuari.
- Situació de les zones turístiques:
 1. Zona 2 (Es Cubells): Insuficient (ocupació òptima: 1 < ocupació futura: 3,71).
 2. Zona 3 (C.Carbó-Puig Dofins): Insuficient (ocupació òptima: 1 < ocupación futura: 5,28).
 3. Zona 4 (Badia de Sant Antoni): Insuficient (ocupació òptima: 1 < ocupación futura: 13,39).

1.2.4.- 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 la subzona: 4.1 (Badia de Sant Antoni) i per a les zones 2 (Es Cubells) i 3 (Cala Carbó-Puig des Dofins).

1.3.- 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'embelliment 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.

1.4.- Zones limítrofes de protecció costanera 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 metres (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 metres, 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.

1.5.- Incorporació al planejament

1.5.1.- Determinacions de caràcter general.

a).- Segregació i regulació dels usos:

- La totalitat de les zones del terme constitueixen àrees en que existeix un model interrelacionat d'usos les característiques dels quals se vol mantenir, raó per la qual no procedeix la segregació dels usos globals turístics i residencials.
- La normativa reguladora dels usos determina els que se consideren incompatibles en les distintes qualificacions assignades als terrenys pertanyents a les distintes zones turístiques.
- Les qualificacions residencials no permeten l'ús d'allotjament turístic i les qualificacions (T) prohibeixen l'ús residencial.

b).- No resulten d'aplicació les determinacions relatives a les característiques generals de les futures edificacions destinades a ús residencial al no contemplar-se en cap de les zones terrenys que a l'entrada

en vigor del POOT estiguessin classificats com a sòl urbanitzable i mancats de pla parcial aprovat.

c).- Com se justifica en el següent apartat, les NN.SS. s'ajusten a les determinacions del POOT en quant a:

- Manteniment de densitats.
- Tamany de la superfície urbanitzada de cada zona turística.
- Dotacions d'equipament i serveis.
- Mesures correctores de l'ocupació de platges.

d).- Per a la totalitat de zones:

- En desenvolupament de l'assenyalat en el POOT i en el PTI, les normes urbanístiques impedeixen actuacions edificatòries en terrenys que no comptin amb un adequat nivell d'infraestructura de serveis.
- En les normes urbanístiques se fixen dotacions mínimes d'infraestructura ajustades a l'assenyalat en el POOT i en el PTI:
 1. Pavimentació de carrer, aparcament, voravies, xarxa peatonal i espais lliures.
 2. Xarxes de distribució d'aigua potable, reg i hidrants contra incendis.
 3. Xarxa separativa de clavegueram, havent les aigües residuals d'abocar finalment a una EDAR.
 4. Xarxes soterrades de distribució d'energia elèctrica; d'enllumenat públic; de telefonia i/o de serveis per cable.
 5. Jardineria en el sistema d'espais lliures.

e).- Les NN.SS. qualifiquen en sòl rústic les zones limítrofes de protecció costanera i les àrees de protecció posterior establint la seva regulació en les normes urbanístiques d'acord amb l'assenyalat en el POOT en quant a:

- Restriccions d'usos.
- Informe previ de l'administració turística competent per a l'autorització de qualsevol obra, instal·lació o activitat.

f).- D'acord amb l'assenyalat en les disposicions particulars de la totalitat de zones no se qualifica nou sòl com a àrea de reserva i dotacional.

g).- Les normes urbanístiques regulen, d'acord amb l'assenyalat en el POOT, les següents determinacions:

- Els nous establiments en sòl urbà i no urbanitzable.
- Les operacions d'intercanvi i de reconversió.
- Les limitacions en quant a la requalificació a usos residencials d'establiments turístics definits en la DA 2 del POOT.

1.5.2.- Determinacions particulars.

a).- En allò que respecta a les característiques exigides per als establiments d'allotjament turístic de nova creació, els mínims exigits en cada una de les zones per les seves respectives determinacions particulars se contenen en les normes urbanístiques.

b).- En allò que respecta a les edificacions residencials:

- Parcel·la mínima per a habitatges unifamiliars (m²): 1.000
- Parcel·la mínima per a edificis plurifamiliars (m²): 1.000
- Índex d'intensitat d'ús a zona plurifamiliar (viv./m²): 1/125
- Coeficient d'edificabilitat neta (unifamiliar): 0,60 m²/m².

- Coeficient d'edificabilitat neta (plurifamiliar): 0,7 m²/m² (zones: 2 i 3 i subzona: 4.1).
- Volum màxim a edificis aïllats (unifamiliar): 2.100 m³ (zones: 2 i 3 i subzona: 4.1).
- Volum màxim a edificis aïllats (plurifamiliar): 8.000 m³ (zones: 2 i 3 i subzona: 4.1).
- Altura màxima a edificis unifamiliars: B+1P (zones: 2 y 3 i subzona: 4.1).
- Altura màxima a edificis plurifamiliars: B+2P (zones: 2 i 3 i subzona: 4.1).
- Reserva de places d'aparcament: 1 plaça/habitatge.

c).- Condicions mínimes per als 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 60/2009, de 25 de setembre.

- Categoria mínima per als nous establiments turístics (segons el Decret 99/1998, de 6 de novembre, de modificació del POOT): 4 estrelles (hotels) i 3 claus (apartaments turístics).
- Parcel·la mínima (m²): 12.000 (zones 2 i 3) i 15.000 (subzona 4.1).
- Edificabilitat màxima (m²/m²): 0,5 (subzona 4.1 i zones 2 i 3).
- Volum màxim per edifici (m³): 25.000 (subzona 4.1 i zones 2 i 3).
- Altura màxima (subzona 4.1 i zones 2 i 3): B+2P.
- Ocupació màxima del solar: 40 %.
- Parcel·la esportiva mínima (m²/plaça): 3 (subzona 4.1 i zones 2 i 3).
- Aparcaments mínims (article 18.1.d): 3 m² per plaça turística incloent-hi la part proporcional d'accessos i carrils de circulació.
- Piscina i solàrium:
 1. Superfície mínima de mirall d'aigua: 1,2 m²/plaça (mínim 60 m²).
 2. Volum mínim: 1,2 m³ d'aigua per m² projectat de mirall d'aigua.
 3. Superfície mínima de la terrassa solàrium: 2,8 m²/plaça.
- Zones verdes enjardinades d'ús privat: Resta de la parcel·la.
- 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 permetre connexions puntuals entre edificis en planta baixa, amb tancats transparents (Decreto 99/1998, de 6 de novembre).

02.- PLA DIRECTOR SECTORIAL 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 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 núm. 77, de 28.06.01).

2.1.- 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 al detall en establiments no especialitzats.
- 52.2.- Comerç al detall d'aliments, begudes i tabacs en establiments especialitzats.
- 52.3.- Comerç al detall de productes farmacèutics, articles mèdics, bellesa i higiene.
- 52.4.- Altre comerç al detall d'articles nous en establiments especialitzats.
- 52.5.- Comerç al detall de béns de segona mà, en establiments especialitzats.
- 52.6.- Comerç al detall no realitzat en establiments.

La definició de l'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 que no s'han tingut en consideració a l'hora de calcular els ràtios de superfície comercial per a la població equivalent del municipi.

2.2.- Concepte de superfície de venda i superfície edificada.

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. i es considera superfície edificada, a més de la superfície de venda, aquelles zones de magatzemament no visibles per al públic, zones de manipulació, etc., excepte els espais ocupats pels aparcaments. En el càlcul de les densitats establertes en el PDS es necessita comptar amb la xifra de superfície edificada i no de la superfície de venda.

2.3.- 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 disposició transitòria primera estableix una moratòria de cinc anys per a les grans superfícies, amb l'excepció dels de categoria grans establiments especialitzats. L'acord del Consell de Govern de 29 d'octubre de 1999 i de 28 de gener del 2000 pel qual s'aproven definitivament les normes territorials cautelars prèvies a la revisió del Pla directer sectorial d'equipaments comercials (BOCAIB núm. 13 ext., de 29.01.00) modifica el concepte de gran superfície en funció dels habitants de cada municipi:

- Superfície de venda superior a 300 m² a municipis de 20.000 habitants de població de dret.
- Superfície de venda superior a 500 m² a municipis de 20.000 a 200.000 habitants de població de dret.
- Superfície de venda superior a 700 m² a municipis de 200.000 habitants de població de dret.

La construcció d'edificacions destinades a grans superfícies comercials de conformitat amb l'article 13 requerirà l'autorització prèvia de la Conselleria de Comerç, Indústria i Energia, amb caràcter previ a la sol·licitud de la corresponent llicència municipal d'obres.

Actualment les esmentades autoritzacions es troben suspeses per la Llei 8/2005, de mesures transitòries per a l'atorgament de la llicència autonòmica de gran establiment comercial (BOIB núm. 99, de 30.06.05, correcció d'errors en el BOIB núm. 111, de 26.07.05).

2.4.- Concepte de densitat comercial.

El PDS estableix (article 17) la necessitat de preveure 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).

El PDS estableix també 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 permetrà 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 3,5 m² de superfície edificada per habitant equivalent.

2.5.- Plans especials de zona comercial.

El PDS defineix la figura del Pla especial de zona comercial que establirà un model d'orientació general quant a l'equipament comercial de la zona que abasteixi, donant prioritat a cert 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.

2.6.- L'equipament comercial en el terme municipal.

Atès que encara falta crear el Registre oficial d'establiments dedicats a l'activitat comerç que estableix el PDS als efectes de la inscripció obligatòria de tots els establiments de Balears, la present adaptació del planejament a aquest es realitza a partir de les dades de classificació i superfície de venda declarada en l'IAE, descartant les activitats exercides sota l'ús d'establiment públic (restaurants, cafeteries, bars, etc.) i recreatives, és a dir, excepte les anumerades amb les xifres 67 i 68, totes les emparades sota l'epígraf que comença per 6, pel que el mateix haurà al seu dia de ser revisat. El resultat provisional d'aquest anàlisi de l'Impost d'Activitats Econòmiques quant a l'activitat comercial del terme són les següents:

- Nombre: 545
- Total superfície (m²): 26.209

L'esmentat PDS obliga als planejaments municipals a fixar la total superfície edificada en cada zona del municipi i el límit màxim d'aquesta que, exclosa la destinada a grans superfícies, és susceptible de qualificar-se amb l'ús comercial. La mateixa no pot superar la xifra de 3,5 m² per habitant equivalent d'acord amb el càlcul següent:

$$P : Pd + (Ph \times 0,25) + Vs$$

P: Població equivalent.

Pd: Població de dret.

Ph: Places hoteleres i apartaments turístics.

Vs: Vivendes secundàries.

Població de dret del terme municipal (Pd): 14.428, prenent com a referència l'any 2002

Places turístiques (Ph): 22.263

Vivendes secundàries (Vs): 1.047, d'acord amb l'IBAE prenent de referència l'any 2.001.

Població equivalent (Pe): $14.428 + (22.263 * 0,25) + 1.047$: 21.040

Resultats actuals obtinguts de les anteriors dades:

- Superfície comercial edificada (m²): 26.209
- Habitants equivalents: 21.040
- Ratio (superfície comercial/habitants equivalents): 1,28
- Ratio màxim permès (equivalent al de Maó): 3,5 m²/habitant equivalent.
- Ratio romanent: 2,22
- Superfície comercial màxima (ratio: 3,5): 73.640 m²
- Superfície comercial romanent (73.640 - 26.209): 47.431 m².

Les dades anteriors indiquen que el municipi no ha aconseguit el màxim permès pel PDS, és a dir els 3,5 m²/habitants equivalents. La possibilitat d'incrementar la dotació comercial existent és, en aquest sentit possible fins el límit màxim permès. 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 recomanats a la memòria del PDS.

2.7.- Incorporació al planejament.

A efectes del compliment de tot l'anteriorment assenyalat, les NN.SS. han incorporat:

- a).- Contemplen com a ús específic el comercial, assignant al mateix una qualificació independent que defineix en els plànols d'ordenació les reserves de sòl necessàries per a tal ús i estableix en les seves normes la compatibilitat o no d'aquest ús amb la resta de qualificacions.
- b).- En les normes urbanístiques:
 - Se conté la definició de l'ús comercial per referència a la definició de l'article 1 del PDSEQIB.
 - S'adopta com a coeficient de densitat comercial del municipi el de 3,5 m²/habitants equivalents
 - Assenjala que la construcció d'edificacions destinades a establiments tipus gran superfície requerirà la prèvia autorització de l'administració competent.
 - Regula la declaració com a zona saturada d'aquelles que assoleixin la densitat màxima fixada i estableix la possibilitat de la seva revisió en funció de les alteracions de la població equivalent.
 - Se recull la definició de gran superfície del PDSEQIB a efectes de la seva autorització prèvia.
 - D'acord amb l'assenyalat en l'article 14 de la Llei 11/2001, de 15 de juny, d'ordenació de l'activitat comercial en les Illes Balears, s'estableix que no se 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 superior a 800 m², exceptuant de tal regla els establiments que el dit article contempla.
 - D'acord amb la possibilitat definida en el PDSEQIB, se limiten les activitats comercials en el cas antic.

2.8.- 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 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.

03.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERES

El PDS de Carreteres de les Illes Balears s'aprova definitivament mitjançant el Decret 87/1998, de 16 d'octubre (BOCAIB núm. 135, de 22.10.98) i la seva revisió pel Decret 61/1999, de 28 de maig (BOCAIB núm. 73, de 05.06.99), amb l'objecte de regular el planejament, protecció, execució i gestió del sistema general de carreteres de les Illes Balears.

3.1.- 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.

3.2.- 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 del Pla territorial insular d'Eivissa i Formentera. Consisteixen 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.

- 8 metres per a les carreteres de dos carrils de les xarxes local o rural.

3.3.- Desenvolupament del Pla de Carreteres.

El pla contempla per a l'illa d'Eivissa les següents previsions:

- Desdoblament de la Segona Ronda d'Eivissa.
- Ronda N. de Sant Antoni.

El Pla resultà modificat puntualment per primer cop mitjançant el Decret 59/2001, de 20 d'abril, amb les següents finalitats amb incidència en l'illa d'Eivissa:

- Modificar les característiques tècniques de les obres, permetent la duplicació de calçades sense que necessàriament s'haguessin de convertir en autopistes o autopistes i eliminant la possibilitat de vies amb tercer carril.
- Assenyalar que la totalitat d'actuacions per a les que el PDSC prèvia la construcció d'autopistes o autopistes se poguessin executar mitjançant duplicacions de calçada.

3.4.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

a).- Afeccions al terme municipal.

Com a conseqüència de l'assenyat anteriorment, el PDSC preveu les següents actuacions que afecten al terme municipal:

- Desdoblament de la Segona Ronda d'Eivissa.

b).- Incorporació al planejament.

En aplicació de l'assenyat en la norma 40 del PDSC i Llei 5/1990, de 24 de maig, de carreteres, en la documentació gràfica s'han assenyalat les franges de reserva viària i les normes urbanístiques incorporen les següents determinacions:

- La prohibició d'edificacions en les zones de domini públic de les carreteres.
- Les limitacions a l'edificació i usos definides per a les zones de protecció de les carreteres.
- Que, en les zones de reserva vial definides pel PDS, se prohibeix l'execució de qualsevol tipus d'obra o instal·lació, excepte les de mera conservació de les existents, i també qualsevol altra classe d'activitat que pugui incrementar el valor del sòl, excepte els cultius agrícoles.
- La Llei 5/1990, de carreteres de la CAIB, i els seus desenvolupaments reglamentaris.
- El Pla director sectorial de carreteres.
- Les disposicions del Consell Insular en les vies de la seva competència.
- Les pròpies NN.SS. i quantes ordenances municipals, disposicions i reglaments siguin d'aplicació.
- Que els tancaments de finques en sòl rústic s'hauran de recular les distàncies estipulades per la legislació vigent en matèria de carreteres.

04.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE PEDRERES

La revisió del 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 mediambiental possible.

4.1.- Catàleg de pedreres actives.

a).- Incorporades al PDS de pedreres.

Les pedreres que figuren a l'annex I i II: Pedreres incorporades al PDS de pedreres i que es troben actives són:

- Can Xumeu (nº de ordre: 18, autor: 187, data d'alta: 26.04.66, dins d'AEP).
- Can Berris (nº de ordre: 19, autor: 442, data d'alta: 28.05.87, fora d'AEP). En la pràctica, no se troba activa.
- S'Arenet (nº de ordre: 20, autor: 452, data d'alta: 13.07.88, fora d'AEP). En la pràctica, no se troba activa.

D'acord amb l'article 48 de la Llei 13/2005, de 27 de desembre de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 196, de 31.12.05) es declara l'interès general als efectes urbanístics de les pedreres que l'1 de gener de 2006 figuren incloses en l'annex II del Decret 61/1999, de 28 de maig, de revisió del PDS de Pedreres.

b).- 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 Gallego (nº de ordre: 77, autor: 384, data d'alta: 08.03.82, dins d'AEP). En la pràctica, no se troba activa.
- Can Vicent Jeroni (nº de ordre: 79, autor: 396, data d'alta: 13.04.83, dins d'AEP). En la pràctica, no se troba activa.

c).- 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 consten.

4.2.- Catàleg de pedreres inactives.

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

- Can Bebet (núm.d'ordre: 875, núm.d'autor: 1014). Baixa des de l'any 1.967. Pedrera d'arena.
- Can Casetas (núm.d'ordre: 876, núm.d'autor: 923). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera calcàrea.
- Can Orvay (núm.d'ordre: 877, núm.d'autor: 702). Baixa des de l'any 1.962. Pedrera calcàrea.
- Can Rosas (núm.d'ordre: 878, núm.d'autor: 1077). Baixa des de l'any 1.970. Pedrera d'arena.
- Das Serràs (núm.d'ordre: 879, núm.d'autor: 527). Baixa des de l'any 1.958. Pedrera de marges.
- La Esperanza (núm.d'ordre: 880, núm.d'autor: 1021). Baixa des de l'any 1.967. Pedrera d'arena.
- Pep de Hereva (núm.d'ordre: 881, núm.d'autor: 1007). Baixa des de l'any 1.966. Pedrera calcàrea.
- Puchet Felix (núm.d'ordre: 882, núm.d'autor: 514). Baixa des de l'any 1.957. Pedrera calcàrea.
- Sa Mata (núm.d'ordre: 883, núm.d'autor: 651). Baixa des de l'any 1.960. Pedrera calcàrea.
- Sa Rota (núm.d'ordre: 884, núm.d'autor: 652). Baixa des de l'any 1.960. Pedrera calcàrea.
- Sandich (núm.d'ordre: 885, núm.d'autor: 1010). Baixa des de l'any 1.966. Pedrera d'arena.
- Ses Fites (núm.d'ordre: 886, núm.d'autor: 829). Baixa des de l'any 1.963. Pedrera d'arena.
- Toni Guillem (núm.d'ordre: 887, núm.d'autor: 976). Baixa des de l'any 1.965. Pedrera d'arena.

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

- Alfonso (núm.d'ordre: 128, núm.d'autor: 38). Baixa des de l'any 1.975. Pedrera d'arena.
- Arenero Urgel (núm.d'ordre: 129, núm.d'autor: 104). Baixa des de l'any 1.976. Pedrera d'arena.
- Can Benet (núm.d'ordre: 130, núm.d'autor: 415). Baixa des de l'any 1.987. Pedrera d'arena.
- Can Berri (núm.d'ordre: 131, núm.d'autor: 348). Baixa des de l'any 1.983. Pedrera d'arena.
- Can Font (núm.d'ordre: 132, núm.d'autor: 413). Baixa des de l'any 1.989. Pedrera d'arena.
- Can Mateo (núm.d'ordre: 133, núm.d'autor: 367). Baixa des de l'any 1.985. Pedrera d'arena.
- Can Pera Peti (núm.d'ordre: 134, núm.d'autor: 307). Baixa des de l'any 1.977. Pedrera d'arena.
- Can Planas (núm.d'ordre: 135, núm.d'autor: 473). Baixa des de l'any 1.990. Pedrera d'arena.
- Can Planas (núm.d'ordre: 136, núm.d'autor: 482). Baixa des de l'any 1.992. Pedrera d'arena.
- Can Porchu (núm.d'ordre: 137, núm.d'autor: 456). Baixa des de l'any 1.990. Pedrera d'arena.
- Can Rafalet (núm.d'ordre: 138, núm.d'autor: 362). Baixa des de l'any 1.981. Pedrera d'arena.
- Can Rota (núm.d'ordre: 139, núm.d'autor: 357). Baixa des de l'any 1.983. Pedrera d'arena.
- Can Sala (núm.d'ordre: 140, núm.d'autor: 355). Baixa des de l'any 1.984. Pedrera d'arena.
- Can Verdera (núm.d'ordre: 141, núm.d'autor: 366). Baixa des de l'any 1.986. Pedrera d'arena.
- Can Vergeret (núm.d'ordre: 142, núm.d'autor: 46). Baixa des de l'any 1.973. Pedrera d'arena.
- Can Xumeu (núm.d'ordre: 143, núm.d'autor: 435). Baixa des de l'any 1.988. Pedrera d'arena.
- Cala Tarida (núm.d'ordre: 144, núm.d'autor: 423). Baixa des de l'any 1.986. Pedrera d'arena.
- Canal den Pou (núm.d'ordre: 145, núm.d'autor: 440). Baixa des de l'any 1.990. Pedrera d'arena.
- Cap de Vall (núm.d'ordre: 146, núm.d'autor: 457). Baixa des de l'any 1.990. Pedrera d'arena.
- Cap Roig (núm.d'ordre: 147, núm.d'autor: 37). Baixa des de l'any 1.973. Pedrera d'arena.
- Es Cantunet (núm.d'ordre: 148, núm.d'autor: 42). Baixa des de l'any 1.973. Pedrera d'arena.
- Es Collet (núm.d'ordre: 149, núm.d'autor: 243). Baixa des de l'any 1.973. Pedrera d'arena.
- Ferré Fumeral (núm.d'ordre: 150, núm.d'autor: 432). Baixa des de l'any 1.991. Pedrera d'arena.
- March (núm.d'ordre: 151, núm.d'autor: 334). Baixa des de l'any 1.983. Pedrera d'arena.
- Mariano (núm.d'ordre: 152, núm.d'autor: 395). Baixa des de l'any 1.986. Pedrera d'arena.
- Martínez (núm.d'ordre: 153, núm.d'autor: 316). Baixa des de l'any 1.978. Pedrera d'arena.
- Palerm Racó (núm.d'ordre: 154, núm.d'autor: 390). Baixa des de l'any 1.985. Pedrera d'arena.
- Pere Guerchu (núm.d'ordre: 155, núm.d'autor: 198). Baixa des de l'any 1.973. Pedrera d'arena.
- Pere Petit (núm.d'ordre: 156, núm.d'autor: 340). Baixa des de l'any 1.977. Pedrera d'arena.
- Puchulati (núm.d'ordre: 157, núm.d'autor: 270). Baixa des de l'any 1.980. Pedrera d'arena.
- Pujol N'Alis (núm.d'ordre: 158, núm.d'autor: 433). Baixa des de l'any 1.989. Pedrera d'arena.
- Vicent Curt (núm.d'ordre: 159, núm.d'autor: 417). Baixa des de l'any 1.990. Pedrera d'arena.

4.3.- Catàleg de pedreres d'interès etnològic.

Les pedreres d'interès etnològic que es recullen a l'annex VII del PDS de pedreres són les següents:

- No consten.

4.4.- Modificacions posteriors a l'aprovació definitiva del PDSC.

- Can Orvay II (nº de ordre: 78, autor: 188, data d'alta: 04.09.68, fora d'AEP), incorporada al PDS de Pedreres segons acord de 16 de febrer de 2.000 (BOIB núm. 84, de 08.07.00).

4.5.- Incorporació al planejament.

En aplicació de l'assenyalat en l'article 13 del PDSP, en els plànols d'ordenació del sòl rústic s'han incorporat els àmbits de sòl delimitats en les autoritzacions corresponents com a àmbits d'ús extractiu

exclusiu de les següents pedreres:

- Can Xumeu.
- Can Berris.
- S'Arenet.
- Can Gallego.
- Can Vicent Jeroni.

En compliment de l'assenyalat en l'esmentat article 13 del PDSP, les normes urbanístiques estableixen que, en les zones qualificades com a d'ús extractiu, tan sols resultaran admesos els usos que se detallen en la corresponent autorització minera i els derivats, en el seu cas, del pla de restauració o del projecte de reutilització, recollint així mateix les determinacions que, respecte de l'activitat extractiva, se contenen en la norma 12 del PTI.

05.- PLA DIRECTOR SECTORIAL PER A LA GESTIÓ DELS RESIDUS

L'aprovació definitiva del PDS per a la gestió dels residus sòlids urbans d'Eivissa i Formentera té lloc mitjançant el Decret 46/2001, de 30 de març (BOIB núm. 45, de 14.04.01, correcció d'errades en el BOIB núm. 105, de 31.08.02) i modificat per acord de 26 de gener de 2004 (BB núm. 22, de 14.02.04) amb els següents objectius:

a).- Generals.

- Elaborar una eina de planificació territorial en matèria de gestió de residus urbans que s'adapti a la normativa vigent.
- Definir un model de gestió dels residus ambientalment avançat que se marqui unes fites i objectius superiors als exigibles per la normativa vigent.
- Establir els mecanismes de gestió que facin possible el desenvolupament del Pla.

b).- Específics.

- L'estabilització de la producció dels residus urbans inclosos en els epígrafs 2.a) i 2.b) en 95.000 T/any.
- Definir els requisits tècnics mínims per a l'adequació de l'abocador de Ca na Putxa.
- Establir els requisits tècnics per a l'adequació de l'abocador del Cap de Barbaria a Formentera.
- Aconseguir els percentatges de recollida selectiva dels residus urbans i els percentatges de ls distints tractaments que se fixen per a l'horitzó de 3 i 5 anys.
- Aconseguir, per mitjà del compostatge domèstic, els objectius de recuperació de matèria orgànica a Formentera que el PDS fixa en el període 2001-2005.
- Definir els tractaments per als residus a que se refereixen els epígrafs 2.c) i 2.d).
- Definir i ubicar en el territori les plantes de tractament necessàries per a la gestió dels residus regulats pel PDS i reservar els terrenys destinats a instal.lacions de gestió dels residus no inclosos en el servei públic obligatori insularitzat que és encomanat al Consell Insular d'Eivissa i Formentera i a l'Ajuntament de Formentera.
- Sensibilitzar e informar a tots els agents implicats en la producció i la gestió dels residuos sobre la necessitat de complir els objectius del PDS i sobre la conveniència d'utilitzar el compost com a sistema d'adob.
- 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

5.1.- Determinacions i principis d'actuació.

- a).- Les determinacions del PDS resulten d'aplicació a la gestió dels següents residus:

- Residus urbans produïts com a conseqüència de les activitats domiciliàries; comercials i de serveis; sanitàries a clíniques, hospitals i ambulatoris; netetja viària, zones verdes i recreatives.
- Residus d'envasos.
- Fangs o llots de les EDAR.
- Residus sanitaris de grup II i rebutjos d'origen animal que no tinguin la consideració de material específic de risc.

b).- Principis d'actuació.

- Màxima prioritat a la prevenció i minimització dels residus en la seva generació.
- Els residus la producció dels qual sigui inevitable hauran de ser valoritzats mitjançant la seva reutilització, reciclat o valorització energètica, segons aquest ordre de preferència.
- Com a última opció de tractament s'estableix el seu dipòsit en abocador controlat.

5.2.- Obligacions de les administracions

- Correspon als Ajuntaments de l'illa d'Eivissa: La recollida en massa i selectiva dels residus urbans i el seu transport fins a plantes de tractament, així com també traslladar a les seves respectives ordenances, en el termini d'un any, les mesures necessàries per al compliment de les obligacions que es derivin del PDS.
- Correspon a l'Ajuntament de Formentera: La recollida en massa i selectiva dels residus urbans i el seu transport fins a l'estació de transferència de Formentera; l'adequació per al funcionament durant tres anys, i posterior segellat, clausura i recuperació de l'abocador de Cap de Barbaria; la posada en funcionament i gestió d'un centre de recollida de residus; la posta en funcionament d'una estació de transferència per als residus urbans generats a Formentera i que seran transportats a les plantes de tractament d'Eivissa; diverses qüestions relacionades amb la gestió: tarifes, campanyes de compostatge, etc.
- Correspon als Consells Insulars d'Eivissa i de Formentera: El transport dels residus des de l'estació de transferència de Formentera fins a les plantes de tractament d'Eivissa; el tractament unitari i integrat dels residus, prèvia construcció de les plantes previstes; l'adequació de l'abocador de Ca Na Putxa segons la Directiva 1999/31 CE de 26 d'abril relativa a l'abocament de residus; la coordinació amb els ajuntaments per a la posada en funcionament de la recollida selectiva; diverses qüestions relacionades amb la gestió: tarifes, inspecció, normativa, etc.
- Correspon al Govern de les Illes Balears: La revisió i/o modificació del PDS; l'autorització, vigilància, inspecció i sanció de les activitats de producció i gestió dels residus; el finançament del 30 % de les inversions no subvencionades per l'UE en les infraestructures previstes a l'illa d'Eivissa i del 40 % en el caso de Formentera, així com la concessió d'ajuts per a promoció i foment.

5.3.- Condicions per a la recollida selectiva domiciliària de residus urbans.

- S'hauran de separar en: Paper i cartró; vidre; envasos lleugers; resta i matèria orgànica.
- Se recolliran en la voravia (mitjançant dos contenidors, un d'ells per a matèria orgànica) i en àrees d'aportació, mitjançant contenidors separats de paper i cartró en contenidor blau, de vidre en contenidor verd i els envasos lleugers en contenidor groc.
- S'haurà de garantir al menys les següents ràtios de contenidors/habitants de fet: Eivissa: 1/400; Sant Antoni de Portmany: 1/300; Santa Eulària des Riu: 1/250; Sant Joan de Labritja: 1/150; Sant Josep de Sa Talaia: 1/250 i Formentera: 1/150.
- La normativa sobre noves edificacions i urbanitzacions haurà de contenir especificacions i requisits tècnics de disseny i execució que facilitin la recollida selectiva de residus mitjançant la seva segregació.

5.4.- Previsió d'instal·lacions.

El PDS preveu les següents instal·lacions, els terrenys de les quals s'han de classificar com a sòl rústic i qualificats com a sistema general d'infraestructures:

- Centre de tractament de residus a Ca Na Putxa, on s'ha de procedir a l'adequació de l'abocador; a la instal·lació d'una planta de selecció en massa i selecció d'envasos lleugers i embalatge amb recuperació de subproductes; a la instal·lació d'una planta de metanització/compostatge de llots de depuració, ampliable a la fracció orgànica; i a la instal·lació de cel·les independents a l'abocador per a residus de restes animals i residus sanitaris.
- Rebuig de residus de Formentera.
- Abocador de Cap de Barbaria, on s'ha de procedir a la seva adequació provisional i posterior segellat i clausura. En part dels esmentats terrenys se disposarà la planta de transferència i el centre autoritzat de recepció i descontaminació (CARD).
- Estació de transferència provisional d'Eivissa.

5.5.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament municipal.

a).- Afeccions.

De les determinacions del Pla, resulten les següents afeccions de caràcter genèric:

- Les relatives a l'obligació municipal de recollida en massa i selectiva i al compliment dels objectius generals del PDS.
- Les relatives a la incorporació a les ordenances municipals de les mesures encaminades al compliment de les obligacions que s'estableixen.
- Les relacionades amb l'obligació d'incorporar en el planejament especificacions relatives a la recollida selectiva mitjançant la seva segregació prèvia.

b).- Incorporació al planejament.

S'inclouen en les normes urbanístiques la referència a les mesures encaminades a facilitar la recollida selectiva mitjançant la seva segregació prèvia.

06.- PLA DIRECTOR SECTORIAL ENERGÈTIC

La revisió del PDS energètic de les Illes Balears s'aprova mitjançant el Decret 96/2005, de 23 de setembre (BOIB n. 143, de 27.09.05 i correcció d'errors en el BOIB n. 170, de 12.11.05). Té com a objecte establir les condicions d'índole territorial i ambiental que permetin assegurar l'abastament energètic en les condicions ambientals i econòmiques més avantatjoses possibles, tenint en compte consideracions relacionades amb la millora de l'eficiència energètica, la potenciació de recursos energètics autòctons, de les energies renovables i de l'estalvi energètic, la diversificació de les fonts d'abastament, la compatibilització del desenvolupament econòmic i social amb la preservació del medi ambient i la planificació de les instal·lacions de producció i de recepció d'energia, de les interconnexions energètiques amb les xarxes peninsulars, de les interconnexions interinsulars i de les xarxes insulars de transport d'energia.

6.1.- Potenciació de l'eficiència energètica i energies renovables.

Estableix la necessitat articulació de programes i estratègies d'estalvi i eficiència energètica mitjançant els següents plans:

- Pla d'impuls d'energies renovables (PIER).
- Pla d'eficiència energètica (PEE).

Determina la necessitat foment per les administracions públiques de mesures de limitació de la demanda energètica mitjançant l'aplicació de:

- El codi tècnic de l'edificació (CTE).
- El Reglament d'instal·lacions tèrmiques dels edificis (RITE).
- La certificació energètica d'edificis.

6.2.- Diversificació de les fonts d'abastament.

- El PDS estableix el gas natural com a combustible necessari assenyalant que el seu abastament s'ha de dur a terme mitjançant un gasoducte, en part submarí i en part terrestre, que connectarà la xarxa peninsular amb la de les illes d'Eivissa i de Mallorca i, en un futur, amb la de Menorca.
- Considera necessària la interconnexió elèctrica entre les illes i la península, la interconnexió elèctrica entre Mallorca i Eivissa, una nova interconnexió entre Eivissa i Formentera i, en un futur, el reforç o substitució de l'actual interconnexió amb l'illa de Menorca.
- Descarta la generació d'electricitat mitjançant energia nuclear i, excepte per raons excepcionals, la derivada de l'ús de lignits autòctons.
- Limita l'ús de les derivades del carbó d'importació a les instal·lacions existents.

6.3.- Magatzematge i transport de combustibles derivats del petroli.

- Considera suficients les instal·lacions a l'illa de Mallorca.
- Considera insuficients les de l'illa de Menorca proposant com a punt de descàrrega l'estació naval i en un futur la de la Mola. Així com l'ampliació de les instal·lacions de l'aeroport i la construcció d'un poliducte fins a elles.
- Considera que ha de modificar-se el punt de recepció a l'illa d'Eivissa al dic de Botafoc i que s'ha de transportar mitjançant poliducte a les instal·lacions d'emmagatzemament actuals.

6.4.- Limitacions territorials per a la generació elèctrica.

- S'estableix l'emplaçament de Cas Tresorer com a àmbit per a implantació de noves plantes.
- Se suprimeixen les centrals de Son Molines i Sant Joan de Déu.
- Es preveu la renovació les plantes Es Murterar, Són Reus, Maó, Eivissa i Formentera, sense incrementar els àmbits actualment ocupats.
- Estableix prescripcions per a la generació eòlica, l'aprofitament energètic dels residus i la cogeneració.

6.5.- Limitacions territorials per al transport d'energia elèctrica i combustible.

- Es determina la contemplació de les xarxes i centres en la definició de l'ordenació territorial.
- S'assenyalen els criteris per a les actuacions a les xarxes de transport d'energia elèctrica, definint les contemplades en el seu programa.
- Es determina la necessitat o no de soterrament de línies en funció del seu nivell de tensió.
- Es determina el traçat de gasoductes i poliductes.

6.6.- Resum de les actuacions contemplades pel PDS.

- Annex A: Actuacions per a l'abastament energètic.
- Annex B: Supressió d'emplaçaments de generació elèctrica.

- Annex C: Zones declarades de producció d'energia elèctrica en règim ordinari i d'abastament de combustibles derivats del petroli.
- Annex D: Actuacions en transport d'energia elèctrica.
- Annex E: Actuacions en transport de gas natural.

6.7.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

a).- Afeccions al terme municipal.

a.1).- Les derivades de l'aplicació de les disposicions del PDS relatives als programes d'estalvi i eficiència energètica i a les mesures de limitació de la demanda energètica.

a.2).- Les derivades dels criteris que el PDS defineix quant a les limitacions territorials de les xarxes de transport i distribució d'elèctrica.

a.3).- En els annexos del PDS es contemplen les següents actuacions en infraestructures ubicades o previstes en el terme municipal, que suposen una afecció de caràcter específic:

- Annex D (Actuacions en transport d'energia elèctrica):
I Actuacions per al període 2005-2011.
A. Actuacions associades a enllaços elèctrics a.1 Enllaç Mallorca-Eivissa:
1. S/E 132-66/15 kV Torrent.
2. Estació de conversió Torrent per a enllaç en HVDC.
C. Necessitats de reforçament de la xarxa balear c.5 Línees 66 kV:
1. Alimentació Torrent.
2. S/E 132-66/15 kV Torrent (també associada a l'enllaç Mallorca-Eivissa).
3. L/132kV S/E Eivissa-S/E Torrent 1-2-3 (explotades inicialment a 66 kV).
II Actuacions previstes per al període 2012-2015. Canvi de tensió a 132 kV de la xarxa Transport d'Eivissa:
Nova subestació 132-66/15 kV situada en el municipi de Sant Josep en el solar limitat per les següents coordenades UTM: (361148, 4305914); (361238, 4305779); (361516, 4305936); (361356, 4306106).
- Annex E (Actuacions en transport de gas natural. Xarxa insular de gasoductes): Gasoducte terrestre entre la Punta de Cala Gració i la Central Tèrmica d'Eivissa.

b).- Incorporació al planejament.

El planejament general, segons el que s'assenyala anteriorment, incorpora en la documentació gràfica les determinacions del PDS Energètic i en les normes urbanístiques: La necessitat informe previ per a les actuacions en zona de servitud de línies d'AT, el compliment del RITE, les condicions del subministrament elèctric segons el PDS, el foment de les instal·lacions destinades al millor aprofitament de les energies renovables i les determinacions contingudes en el Codi tècnic de l'edificació. Qualifica la totalitat d'emplaçaments, centres i infraestructures lineals de transport assignats als sistemes de subministrament energètic com a sistema general de comunicacions i infraestructura, amb l'ús pormenoritzat d'instal·lacions i serveis (SGCI.IS).

Endemés, en la documentació gràfica de les NN.SS. se recullen:

- L'emplaçament i àmbit dels terrenys ocupats per la nova subestació 132-66/15 kV situada en el municipi de Sant Josep.
- El traçat de les infraestructures lineals bàsiques de transport d'energia elèctrica en alta tensió.
- El traçat previst per al futur gasoducte insular.

07.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONS

El Pla director sectorial de telecomunicacions de les Illes Balears, definitivament aprovat mitjançant el Decret 22/2006, de 10 març, té per objecte l'ordenació de les infraestructures i equipaments de telecomunicacions en l'àmbit territorial de la Comunitat Autònoma i la promoció de l'ús de les tecnologies de la informació i de les comunicacions, amb tal finalitat:

- a).- Defineix en el seu text articulat el règim urbanístic de les infraestructures de telecomunicacions, la regulació dels sistemes telemàtics de les Administracions públiques i les normes per al foment de les tecnologies de la informació i de les comunicacions.
- b).- Al seu apèndix inclou l'anàlisi de la situació de les infraestructures i serveis de telecomunicacions i diagnòstic sobre necessitats en la matèria.

7.1.- Xarxes públiques de comunicacions.

- a).- La seva implantació es regirà per allò que s'ha disposat a la Llei 32/2003, de 3 de novembre, general de telecomunicacions, per la normativa urbanística i per les normes tributàries, mediambientals o de salut pública que resultin d'aplicació.
- b).- Per al seu establiment, els operadors tindran dret a l'ocupació del domini públic i també de la propietat privada quan resulti estrictament necessari.
- c).- L'ocupació es regirà per la normativa específica sobre gestió i protecció dels béns demaniais i la legislació autonòmica i resta de normativa específica en matèria de medi ambient, salut pública, ordenació urbana i territorial i tributació per ocupació del domini públic.

7.2.- Planificació de les infraestructures.

- a).- Mesures per al foment i coordinació del desplegament de les infraestructures de telecomunicacions de manera que es minimitzi el seu impacte sobre el medi urbà i els espais naturals.
- b).- El règim jurídic del desplegament de les xarxes públiques de comunicacions electròniques, incloent l'ús compartit de les infraestructures.
- c).- El règim urbanístic general de les infraestructures de telecomunicacions.
- d).- Els règims urbanístics especials aplicables a les infraestructures de telecomunicacions al sòl rústic, en àrees d'especial protecció i en àrees historicoambientals.

7.3.- Vinculació, determinacions i competències del planejament urbanístic.

- a).- Vinculació.

Les determinacions del PDS són vinculants per als instruments de planejament urbanístic municipal en tots aquells aspectes en què siguin predominants els interessos públics de caràcter supramunicipal i es desenvoluparan mitjançant:

- Plans especials d'instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions de caràcter suprainsular.
- Plans especials de caràcter insular o municipal que podran tenir com a objectius, entre altres, el soterrament d'estesos aeris; l'eliminació d'instal·lacions obsoletes, insegures o inactives; la simplificació

del traçat; la modificació de les característiques de les infraestructures o la seva ampliació per permetre el desplegament de les telecomunicacions de banda ampla.

- Les modalitats d'implantació en sòl rústic que el PDS preveu.

b).- Determinacions.

- Els instruments de planejament hauran de contenir previsions per a la realització, com a part del procés urbanitzador, de les canalitzacions i galeries necessàries per a xarxes de telecomunicacions que s'integraran en el domini públic municipal.
- En el procediment d'elaboració dels instruments de planejament, els Ajuntaments hauran d'efectuar consulta a la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions, sense perjudici del compliment d'allò que s'ha assenyalat en l'article 26.2 de la Llei 32/2003, i convocar, mitjançant anunci públic, als operadors, perquè informin sobre les seves necessitats en matèria d'infraestructures de telecomunicacions dins el terme municipal.
- Sempre que sigui possible, les canalitzacions o galeries de domini públic es planificaran de manera que puguin utilitzar-se també per als restants serveis urbanístics que hagin de proveir-se, així com per al soterrament d'estesos aeris preexistents.
- Els Ajuntaments elaboraran i mantindran al dia un inventari de les infraestructures de telecomunicacions susceptibles d'ús compartit en el terme municipal.

c).- Competències.

Prèvia consulta amb la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions, els instruments de planejament podran establir criteris urbanístics que permetin determinar zones i edificacions saturades, en les que no puguin autoritzar-se noves infraestructures.

Les limitacions que dels esmentats criteris es derivin hauran de ser proporcionades a l'interès públic la salvaguarda de les quals es pretengui, no podran implicar restriccions absolutes, hauran d'ajustar-se a l'estrictament necessari i podran aixecar-se si els operadors interessats es comprometen a reduir les condicions de saturació a la zona o edifici de què es tracti.

7.4.- Emplaçaments preferents per a la ubicació d'elements de les xarxes.

- a).- Les infraestructures preexistents de telecomunicacions, sempre que no es trobin fora d'ordenació, mitjançant l'aplicació del règim d'utilització compartida.
- b).- Les instal·lacions publicitàries, sempre que no es disminueix el seu grau d'integració al paisatge urbà.
- c).- Les construccions industrials o comercials que facilitin el seu camuflatge o emmascarament.

7.5.- Llicències d'instal·lació, d'obres, d'obertura i funcionament.

- a).- L'establiment i posada en funcionament de xarxes de comunicacions electròniques requerirà la prèvia obtenció de les corresponents llicències d'instal·lació, d'obres, i d'obertura i funcionament que, quan es tracti de xarxes radioelèctriques, hauran d'anar precedides de l'aprovació del corresponent Projecte d'Implantació per la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions.
- b).- El Projecte d'implantació haurà de contenir la determinació de la ubicació de cadascun dels elements o estacions de la xarxa, justificació que la tecnologia que s'utilitza és la millor disponible per minimitzar els impactes radioelèctrics, visuals i ambientals, i un anàlisi sobre l'ús compartit d'infraestructures.
- c).- El Projecte s'aprovarà o denegarà exclusivament d'acord amb criteris urbanístics i d'ordenació

territorial. L'aprovació podrà ser parcial o condicionar-se a l'ús compartit per l'operador d'infraestructures ja existent o a la construcció d'infraestructures noves que permetin el dit ús compartit.

- d).- Les llicències d'obres podran establir condicions en relació amb:
- Les possibilitats d'utilització compartida.
 - La minimització de l'impacte visual de les instal·lacions, sense que en cap cas pugui autoritzar-se antenes en balcons o finestres o que no s'integrin visualment en el pla de la façana, ni antenes parabòliques a les façanes dels edificis.
 - El respecte del que disposa l'article 31 de la Llei 12/1998, de 21 de desembre, a les instal·lacions que afectin béns integrants del patrimoni històric de les Illes Balears.

7.6.- Instal·lació de xarxes en sòl rústic i en àrees historicoambientals.

7.6.1.- Instal·lació de xarxes en sòl rústic.

Les activitats vinculades amb les infraestructures de telecomunicacions es consideraran activitats relacionades amb les infraestructures públiques en el sentit de l'article 24.1 de la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del sòl rústic de les Illes Balears, encara quan no siguin promogudes per una Administració pública.

Perquè siguin ús admès hauran d'estar previstes en els instruments de planejament general o en els instruments d'ordenació territorial, incloent el PDS i els que s'aprovin en el seu desenvolupament. En els altres casos, haurà de ser objecte de declaració d'interès general amb un informe previ de la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions sobre el seu caràcter d'instal·lació insular o suprainsular.

Les estacions radioelèctriques de telefonia mòbil no es podran ubicar en sòl rústic i en sòl rústic protegit a menys de 500 metres i 1.000 metres, respectivament, de la distància longitudinal d'una altra estació radioelèctrica de telefonia mòbil ubicada en sòl rústic, excepte en el cas que l'estació de què es tracti es trobi en règim d'ús compartit o existeixin raons d'impossibilitat tècnica. En qualsevol cas, els estesos hauran de ser subterranis.

Pel que afecta les instal·lacions en àrees d'especial protecció, el PDS estableix el següent:

- a).- La instal·lació d'estesos aeris en ANEI i ARIP només s'autoritzarà si la Conselleria competent en matèria de telecomunicacions acredita la seva necessitat.
- b).- En ANEI i ARIP les infraestructures de telecomunicacions:
- No es podran situar sobre penya-segats, roques o prominències del terreny i el seu emplaçament haurà de triar-se de manera que es minimitzi l'impacte de la instal·lació i del seu accés.
 - En la mesura que sigui possible, es realitzaran d'acord amb la tipologia de edificació i els materials característics del medi rural de la zona on s'ubiquin.
 - No podran tenir més de dues plantes ni sobrepassar l'altura màxima de 7 metres.
- c).- En les AAPI, excepte autorització de la Comissió Insular d'Urbanisme, només s'autoritzaran estesos subterranis.

7.6.2.- Instal·lació de xarxes en àrees històric-ambientals.

- a).- Hauran d'ajustar-se a allò que s'ha assenyalat en la Llei 6/1993, de 28 de setembre, sobre adequació de les xarxes d'instal·lacions a les condicions historicoambientals dels nuclis de població i en els plans que

s'aprovin en el seu desenvolupament.

- b).- La declaració d'una zona com a àrea historicoambiental determinarà el caràcter transitori de totes les infraestructures de telecomunicacions compreses en l'àrea fins que no s'executin els corresponents plans especials de reforma de les xarxes.

7.7.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

- a).- Afeccions al terme municipal.

- Desenvolupament dels Plans especials d'instal·lacions de xarxes i serveis.
- L'ajustament de les xarxes i instal·lacions vinculades a les xarxes públiques de comunicacions als condicionants que el PDS assenyalava.
- L'obligatòria execució de les canalitzacions i galeries necessàries per a les xarxes de telecomunicacions.
- La incorporació del règim d'implantació de xarxes i instal·lacions en sòl rústic que el PDS preveu.
- La regulació de les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis per referència a allò que s'han determinat en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer, sobre infraestructures comunes als edificis per a l'accés als serveis de telecomunicació.

- b).- Incorporació a les normes urbanístiques.

- S'inclou la referència a l'ajust al PDS de les determinacions dels Plans especials per a la instal·lació de xarxes i serveis de telecomunicacions.
- S'inclou la regulació de l'ús de les xarxes i serveis de telecomunicacions d'acord amb les determinacions que, respecte d'aquest, el PDS estableix.
- S'inclouen les determinacions relatives a l'obligació de realització de les canalitzacions subterrànies per a xarxes a les obres d'urbanització, ajustades a les condicions que el PDS defineix.
- Es regulen les actuacions en sòl rústic relacionades amb l'ús de les infraestructures de telecomunicacions en referència al que el PDS determina.
- Es regulen les infraestructures comunes de telecomunicacions als edificis en referència a allò que s'ha determinat en el Reial Decret Llei 1/1998, de 27 de febrer i en el PDS.

08.- PLA DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORT

El Pla director sectorial de transport de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, aprovat mitjançant el Decret 41/2006, de 28 d'abril, es planteja com a objectiu bàsic l'ordenació coordinada de les diferents infraestructures del transport a fi de garantir la mobilitat de tots els ciutadans, així com fomentar l'ús del transport públic, per aconseguir una utilització més racional del vehicle privat i tot això atenent a les determinacions que, amb caràcter general, estableix l'article 61 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les DOT.

8.1.- Diagnòstic general del transport en les Illes Balears.

- a).- Transport terrestre.

- La mobilitat de la població resident és moderada a l'illa de Mallorca i una mica més alta en les de Menorca e Eivissa però en qualsevol cas inferior a la mitjana del context espanyol.
- El grau de motorització dels viatges és molt elevat (64 %) amb preponderància massiva del transport privat (88 %).
- La mobilitat de la població turística és molt diferent de la població resident: alta taxa de mobilitat per als vianants i del transport col·lectiu en els viatges motoritzats.
- Hi ha una alta taxa de motorització: 877 vehicles/1.000hb que passa a 524 turismes/1.000hb equivalents

amb un parc de cotxes de lloguer entorn dels 50.000 vehicles a l'estiu i 28.000 a l'hivern.

- Agudització molt ràpida dels desequilibris modals, especialment a Mallorca, amb reducció dels viatges a peu i increment del desplaçament en vehicle privat.
- Com a conseqüència de tot això, baixa taxa de seguretat del transport: 159 morts/milió hb/any enfront de 100 a Europa, amb Menorca com l'illa més segura (-25 %) e Eivissa com la més insegura (+25 %).
- En el que al transport interinsular es refereix assenyala el predomini dels viatges amb avió (80 %) sobre els efectuats amb vaixell.
- Pel que afecta la infraestructura de transport terrestre assenyala la preponderància de la xarxa viària enfront de la ferroviària, la qual cosa li dona una importància fonamental en l'estructuració y vertebració del territori i incideix decisivament en l'ordenació de la mobilitat interurbana.

b).- Objectius estratègics.

- En el transport insular, aconseguir que el 25 % dels viatges mecanitzats es realitzin en transport col·lectiu, enfront del 12 % actual.
- En el transport interinsular, aconseguir que els serveis marítims ràpids, ben connectats amb els modes de transport terrestre, es converteixin en una vertadera alternativa que competeixi en igualtat de condicions amb el transport aeri, i comenci a reequilibrar la seva participació en la demanda global de viatges.
- De forma global, aconseguir la plena consolidació del sistema integrat de transports públics de les Illes Balears, tant a nivell de relacions insulars com interinsulars.
- Garantir el dret a la mobilitat individual al nombre més gran possible de persones.
- Millorar l'accessibilitat dels transports públics tant en l'àmbit del transport insular com interinsular.
- Incrementar la participació del transport col·lectiu en la mobilitat obligada.
- Obtenir una major eficàcia econòmica i social dels recursos públics.

8.2.- Plans sectorials.

a).- Pla de transport regular de viatgers per carretera.

a.1).- Diagnòstic general del sistema.

- L'heterogeneïtzació, estacionalitat i dualització de l'oferta.
- La inadequació de freqüències, horaris i velocitats comercials.
- Les deficiències en l'estructura empresarial.

a.2).- Propostes.

- La definició d'un nou mapa concessional basat en les premisses d'integrar els serveis més deficitaris amb altres serveis que tinguin una major rendibilitat econòmica i reduir el nombre total de concessions, per racionalitzar i simplificar l'esmentat mapa, que contempla: 5 zones a Mallorca, 3 zones a Menorca e Eivissa i una zona a Formentera.
- Un programa de modernització del material mòbil que redueixi l'edat de la flota, millori la seva accessibilitat, seguretat i confort així com la seva eficiència energètica i ecològica.
- Un programa d'imatge de marca, senyalització d'aturades i informació als usuaris.
- Un programa de millora de la velocitat comercial mitjançant implantació d'un sistema d'ajuda a l'exploració i informació, un de prioritat semafòrica i un programa de reserva de carrils bus.

b).- Pla de transport ferroviari.

b.1).- Diagnòstic.

- Es relacionen les noves perspectives del ferrocarril.

- S'assenyala l'alta rendibilitat social de les inversions en matèria ferroviària.
- Es determina que la demanda turística és clau per a la rehabilitació del medi.

- b.2).- Descriu la relació d'actuacions contemplades en la proposta parlamentària de 17.03.04 i proposa actuacions en matèria de millora de la seguretat i qualitat del servei prioritzant la supressió de passos a nivell, l'ampliació i millora del material mòbil i instal·lacions, els desdoblaments de vies i l'electrificació de la xarxa.

- b.3).- Efectua un anàlisi de les característiques dels distints corredors estudiats en cada illa i inclou les propostes resultants de l'anàlisi efectuat.

- c).- Pla de transport interinsular.

- c.1).- Respecte del transport marítim interinsular:
 - Absència d'una vertadera xarxa marítima interinsular.
 - Condicionaments derivats de la pràctica absència de trànsit de mercaderies interinsular que ve substituït pel trànsit amb la península.
 - Condicionaments respecte d'horaris, freqüències i tarifes derivats de la primacia del trànsit rodat de mercaderies.
 - Noves perspectives que l'alta velocitat marítima obre en les possibilitats del trànsit interinsular.

- c.2).- A la vista d'allò que s'ha analitzat, ha de potenciar-se el transport marítim com a alternativa real al transport de passatgers interinsular, per al que proposa:
 - L'equiparació dels temps de recorregut entorn de la 2,5 h.
 - La millora de les freqüències.
 - La millora de les instal·lacions portuàries.
 - La millora de les connexions amb la xarxa de transport terrestre.
 - La creació d'una ruta Balear que combinaria el transport marítim i el terrestre.

- c.3).- Respecte del transport aeri interinsular:
 - Un anàlisi de les conseqüències de la declaració com a servei públic.
 - Estudi de l'oferta i demanda actual.
 - Una sèrie de recomanacions relacionades amb la gestió dels aeroports i la relació de l'activitat aeronàutica amb el REB

- c.4).- Proposant mesures orientades al desenvolupament de les activitats aeronàutiques i associades mitjançant l'aplicació de mesures relacionades amb:
 - La identificació de necessitats i plantejament de noves activitats.
 - L'impuls del campus aeronàutic i redacció d'un pla de necessitats formatives del sector.
 - El seguiment i millora del desenvolupament de l'aviació general i especial.
 - L'estudi de les alternatives de transport aeri a Formentera.
 - El suport per a la construcció d'heliports no localitzats als aeroports.
 - El foment dels serveis d'operacions i serveis de manteniment.

- d).- Pla d'intermodalitat.

S'analitza el paper del transport amb bicicleta dins la cadena modal contemplant la creació de la xarxa cicloturística i es ressalta la descoordinació horària, absència d'intercanviadors i de política tarifària

actualment existents. També s'analitzen les disfuncions dels mitjans terrestres respecte de les terminals del transport marítim i aeri i es proposen les línies d'actuació en matèria d'integració tarifària i es ressenyen les actuacions d'intermodalitat contemplades en el Pla de transport regular de viatgers per carretera.

El Pla inclou apartat específic relatiu a la millora de l'accessibilitat del transport col·lectiu en què s'aplicació a les estacions de ferrocarril, parades d'autobús i vehicles.

A l'últim el Pla estableix per a la seva gestió la creació dels Consorcis Insulars de Transport i analitza les possibilitats dels contractes amb els operadors del transport: contractes programa i contractes de gestió interessada i conté valoració econòmica de les actuacions previstes en el seu període de vigència 2005-2012 que es distribueixen en:

- Una inversió de 82.257.895 euros per al desplegament del Pla de transport regular de viatgers per carretera i del Pla d'intermodalitat.
- Una inversió 1.802.655.681 euros per al Pla de transport ferroviari.

8.3.- Afeccions al terme municipal i incorporació al planejament.

- a).- A més de les afeccions de caràcter genèric que de les seves determinacions es deriven, el PDS preveu les següents actuacions en matèria de serveis, infraestructures i instal·lacions que afecten el terme municipal:
- En matèria de carreteres, el PDS recull com a obres ja executades les corresponents a la carretera Eivissa-Sant Josep.
 - En matèria de transport regular de viatgers per carretera (PTRVC): Increment de l'oferta del servei regular Eivissa-Sant Josep-Sant Antoni. Servei bàsic interurbà (concessió sud) de les entitats del municipi de Sant Josep: Serveis regulars Sant Josep/Est (A3-5) i Sant Josep/Oest (A3-6)
 - Segons el Pla de transport ferroviari (PDSTIB), les actuacions de nova xarxa que afecten el municipi són les següents: No consten, encara que se preveu que el corredor Eivissa-Aeroport, Sant Antoni i Santa Eulària hauria de disposar d'un medi de transport col·lectiu de més capacitat que l'autobús, com així succeeix amb el servei ferroviari.
 - En desplegament del Pla d'intermodalitat: No consten en el municipi ja que sols estan previstes les terminals d'autobusos interurbans de Sant Antoni i Santa Eulària.
- b).- El present planejament incorpora la referència a l'esmentat PDS i les seves previsions per al terme municipal.

ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

01.- NORMATIVA D'APLICACIÓ

D'acord amb l'article 42 del 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), l'Estudi economic-financer haurà de formar part de la documentació dels Plans Generals d'Ordenació Urbana, amb el següent contingut:

- 1.1.- L'avaluació econòmica de l'execució de les obres d'urbanització corresponents a l'estructura general i orgànica del territori definida en l'article 19.1.b del present Reglament i a la implantació dels serveis, inclosos ambdós en els programes quadriennals corresponents al sòl urbanitzable programat.
- 1.2.- La mateixa avaluació referida a les actuacions que, si escau, s'hagin programat per al sòl urbà.
- 1.3.- La determinació del caràcter públic o privat de les inversions a realitzar per a l'execució de les previsions del Pla General, expressades en els apartats anteriors, amb suficient especificació de les obres i serveis que s'atribueixen al sector públic i privat i indicació, en el primer cas, dels Organismes o Entitats públiques que assumeixen l'import de la inversió.

Malgrat que l'Estudi economic-financer no forma part dels documents expressament obligatoris establerts en l'esmentat RPU per a les Normes Subsidiàries de planejament s'ha consolidat com a criteri que l'esmentat document és necessari quan el planejament, sigui general (PGOU o NN.SS.) o de desenvolupament (PP o PE) inclogui entre les seves previsions determinacions urbanístiques que suposin, durant la vigència dels esmentats plans, despeses obligades, via expropiació o acord urbanístic, per a alguna de les administracions competents per a la seva aprovació inicial, provisional o definitiva. No obstant l'anterior, cal assenyalar també que en tractar-se el planejament d'unes NN.SS. i no d'un PGOU, l'estudi econòmic i financer no es troba lligat a cap programa d'actuació pel que les inversions derivades del planejament no es troben programades i, en cas de procedir, s'obtindran, d'acord amb les previsions municipals anuals, en funció de les disponibilitats econòmiques i plans d'atribució de fons o d'inversions d'altres institucions.

02.- JUSTIFICACIÓ DE L'ESTUDI ECONÒMIC I FINANCER

La present NN.SS. de planejament i adaptació al Pla territorial d'Eivissa i Formentera, no ha modificat substancialment l'estructura general i orgànica del territori, ni ha creat nous sistemes generals o creixements en sòl urbà o urbanitzable que comportin càrregues econòmiques per al municipi o una altra administració o organisme públic.

Les vigents NN.SS. de planejament del municipi són del tipus b), de conformitat amb la distinció que estableix l'article 91 del Reglament de planejament urbanístic, alhora que ja disposen de sectors de sòl urbanitzable amb cessions pendents de materialitzar. Per tant, les cessions de sòl per a sistemes generals i locals, així com les dotacions a obtenir en desplegament del planejament s'han previst adscrites com a càrregues de cessió lliure i gratuïta als sectors de sòl urbanitzable que es mantenen i que s'han descrit en la present memòria.

En el mateix sentit quant a les actuacions previstes en el Pla territorial insular que s'han incorporat al planejament s'ha previst que les mateixes s'obtinguin també per cessió lliure i gratuïta quan es desenvolupin. També s'obtindran mitjançant cessió gratuïta i de forma sistemàtica les adscrites a les unitats d'actuació en sòl urbà quan es desenvolupin els esmentats sectors.

D'altra banda, la resta no incloses en sectors o polígons s'obtindran, d'acord amb les previsions municipals anuals, en funció de les disponibilitats econòmiques i plans d'atribució de fons o d'inversions

d'altres institucions.

A l'últim, es troba determinat el sòl destinat a espai viari o petites zones de cessió, no incloses en sectors d'actuació o d'execució. Els mateixos s'obtindran asistemàticament quan els titulars de les parcel·les confrontants sol·licitin llicència d'obres com a obligació per obtenir la condició de solar.



EXCM. AJUNTAMENT DE SANT JOSEP DE SA TALAIA

**NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO
DEL MUNICIPIO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA**

**MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO**

DOCUMENTO DE APROVACIÓN INICIAL (2)

EQUIPO REDACTOR

José M^a Mayol Comas
Antonio Ramis Ramos
Pedro Carretero de Oleza
ARQUITECTOS

Sant Josep de sa Talaia, noviembre de 2.009

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA
MEMORIA INFORMATIVA Y JUSTIFICATIVA
ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

DOCUMENTO DE APROBACIÓN INICIAL (2)

ÍNDICE GENERAL

MEMORIA INFORMATIVA

01.- DESCRIPCIÓN GENERAL

- 1.1.- Geología
- 1.2.- Clima
- 1.3.- Hidrología
- 1.4.- Vegetación y fauna

02.- DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA

- 2.1.- Evolución de la población
- 2.2.- Viviendas

03.- ECONOMÍA

- 3.1.- Descripción general
- 3.2.- Actividad económica
- 3.3.- Actividad turística

04.- COMUNICACIONES Y MOBILIDAD

05.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

- 5.1.- Equipamientos docentes
- 5.2.- Equipamientos deportivos
- 5.3.- Equipamientos sanitarios
- 5.4.- Equipamientos socio-culturales

06.- INVENTARIO MUNICIPAL

07.- PLANEAMIENTO

- 7.1.- General
- 7.2.- De desarrollo
- 7.3.- Cumplimentación de las Directrices de ordenación del territorio

08.- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

- 8.1.- Legislación estatal
- 8.2.- Legislación supra-insular
- 8.3.- Legislación insular

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.- CONSIDERACIONES GENERALES

- 1.1.- Antecedentes y justificación
- 1.2.- Fines y objeto de las Normas Subsidiarias
- 1.3.- Ámbito, alcance y contenido del planeamiento general

1.4.- Tramitación, aprobación y vigencia del planeamiento

1.5.- Estructura general y orgánica

02.- SUELO URBANO

2.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo

2.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación territorial

2.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera

2.4.- Condiciones de las licencias en suelo urbano

2.5.- Condiciones de la Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible

2.6.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano

03.- SUELO URBANIZABLE

3.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo

3.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio

3.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera

3.4.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable

04.- JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

05.- SUELO RÚSTICO

5.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo

5.2.- Condiciones establecidas por la Ley del suelo rústico

5.3.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio

5.4.- Condiciones establecidas por el Plan territorial de Eivissa y Formentera

5.5.- Condiciones de las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y régimen de unidades mínimas de cultivo

5.6.- Criterios para las áreas de prevención de riesgo (APR)

5.7.- Núcleos rurales

5.8.- Plan director sectorial de energía

5.9.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo rústico

06.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

6.1.- Ejecución del planeamiento

6.2.- Sistemas generales

07.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN

7.1.- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población

7.2.- Justificación del número máximo de habitantes según la ordenación

7.3.- Justificación de estándar de zonas verdes por habitante

08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 105/1997, DE 24 DE JULIO

09.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

9.1.- Redacción de los catálogos municipales

9.2.- Elementos de interés histórico artístico del municipio

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN HIDROLÓGICO

- 10.1.- Objetivos del PHIB
- 10.2.- División territorial y criterios para la compatibilidad de usos
- 10.3.- Cálculo de los usos y demandas existentes y previstas
- 10.4.- Ordenación de los aprovechamientos y características básicas de calidad de las aguas
- 10.5.- Ordenación de vertidos
- 10.6.- Medidas de protección y ordenación de los recursos para la prevención de daños
- 10.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

11.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA Y DE COSTAS

- 11.1.- Cumplimiento de la legislación aeroportuaria
- 11.2.- Cumplimiento de la Ley de costas

12.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

13.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

**ANEXO
ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES**

01.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA

- 1.1 - Objeto de la adaptación al POOT del planeamiento municipal
- 1.2.- Afecciones al término municipal de Sant Josep de sa Talaia
- 1.3.- Zona de reserva y dotacional
- 1.6.- Zonas limítrofes de protección costera y área de protección posterior
- 1.7.- Incorporación al planeamiento

02.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

- 2.1.- Definición de actividad comercio
- 2.2.- Concepto de superficie de venta y superficie edificada
- 2.3.- Concepto de gran superficie
- 2.4.- Concepto de densidad comercial
- 2.5.- Planes especiales de zona comercial
- 2.6.- El equipamiento comercial en el término municipal
- 2.7.- Incorporación al planeamiento
- 2.8.- Ley de ordenación de la actividad comercial

03.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS

- 3.1.- Vinculación del planeamiento urbanístico municipal
- 3.2.- Zonas de protección de carreteras
- 3.3.- Desarrollo del plan de carreteras

04.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CANTERAS

- 4.1.- Catálogo de canteras activas
- 4.2.- Catálogo de canteras inactivas

- 4.3.- Catálogo de canteras de interés etnológico
- 4.4.- Modificaciones posteriores a la aprobación definitiva del PDSC
- 4.5.- Incorporación al planeamiento

05.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

- 5.1.- Determinaciones y principios de actuación
- 5.2.- Obligaciones de las Administraciones
- 5.3.- Condiciones para la recogida selectiva domiciliaria de residuos urbanos
- 5.4.- Previsión de instalaciones
- 5.5.- Afecciones al término municipal e incorporación al término municipal

06.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL ENERGÉTICO

- 6.1.- Potenciación de la eficiencia energética y energías renovables
- 6.2.- Diversificación de las fuentes de abastecimiento
- 6.3.- Almacenaje y transporte de combustibles derivados del petróleo
- 6.4.- Limitaciones territoriales para la generación eléctrica
- 6.5.- Limitaciones territoriales para el transporte de energía eléctrica y combustible
- 6.6.- Resumen de las actuaciones contempladas por el PDS
- 6.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

07.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES

- 7.1.- Redes públicas de comunicaciones
- 7.2.- Planificación de las infraestructuras
- 7.3.- Vinculación, determinaciones y competencias del planeamiento urbanístico
- 7.4.- Emplazamientos preferentes para la ubicación de elementos de las redes
- 7.5.- Licencias de instalación, de obras, de apertura y funcionamiento
- 7.6.- Instalación de redes en suelo rústico y en áreas histórico-ambientales
- 7.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

08.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORTE

- 8.1.- Diagnóstico general del transporte en las Illes Balears
- 8.2.- Planes sectoriales
- 8.3.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

02.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

MEMORIA INFORMATIVA

01.- DESCRIPCIÓN GENERAL

El término municipal de Sant Josep de sa Talaia se extiende por toda la zona SW de la isla de Eivissa, limitando al este con la de la Ciudad de Eivissa y al nordeste con la de Sant Antoni de Portmany. Su superficie es de 158 km²., en los que se incluyen varios islotes de la costa: en la zona des los Freus, en Caragoler, es Penjats y las islas Negres; en el extremo suroeste, es Vedrà y es Vedranell; y a poniente, sa Conillera, la isla del Bosc, es Espartar y ses Bledes.

El relieve es diverso, con áreas montañosas de diferentes tipologías, ámbitos de transición, llanuras sedimentarias y formas litorales diversas, así como una red hidrográfica definida por numerosos cursos espasmódicos.

Desde el extremo suroeste y extendiéndose hacia parte central y nororiental del municipio nos encontramos las principales elevaciones, una carena de elevado valor natural y cultural que alcanza la máxima altitud de la isla en sa Talaia de Sant Josep, con 486 metros. Los tres puntos siguientes más elevados de la isla también se encuentran en el municipio, y son el puig de Serra (436 m), el puig Gros (419 m.) y el puig de Cala Llentrisca (414 m. en la cima del acantilado conocido como es cap des Jueu). Otros puntos destacables son el puig de sa Pega (400 m.), las Roques Altes (387 m.) o la propia cima del islote del Vedrà (381 m.). Hacia el noroeste se extienden las elevaciones por el puig de s'Avenc, de más de 300 m. y la sierra de sa Barda. Y hacia el sur también encontramos la sierra de sa Cova Santa y el puig d'en Palleu, de cerca de 250 m.

Hacia el norte las tierras son bajas, ya que en realidad se trata de una prolongación hacia el oeste del extenso plano de Portmany, que encontramos por toda la banda sur de la bahía del mismo nombre y hasta las playas de Comte. En el extremo sur también hay las tierras llanas del plano de Ses Salines o de Sant Jordi, que acaba a los estanques de ses Salines, y algunas llanuras menores, como la de es Jondal.

La línea de costa es muy extensa, dando ocasión a gran cantidad de accidentes geomorfológicos. Hay zonas de acantilados (cap des Falcó, Cap Llentrisca, puig des Savinar...), zonas de costa baja (las playas alrededor de Ses Salines y de la bahía de Portmany), costa de escalón (Comte) y una gran cantidad de calas formadas por el desagüe de cursos torrenciales en medio de zonas montañosas (especialmente en la costa de poniente: cala d'Hort, cala Carbó, cala Vedella, cala Molí, cala Tarida, etc.).

Algunas de estas áreas tienen un gran valor natural, destacando especialmente los dos parques naturales de la isla de Eivissa: Ses Salines y Cala d'Hort y los islotes de poniente.

El municipio es el resultado de la agrupación de cinco pueblos o parroquias: Sant Agustí des Vedrà, Sant Josep de sa Talaia, es Cubells, Sant Jordi de Ses Salines y Sant Francesc de s'Estany, cada una con su personalidad e identidad. Esta estructura territorial proviene de la división parroquial que realizó el primero obispo de Eivissa, Manuel Abad y Lasierra, el año 1.785, para toda la isla. Al crearse los ayuntamientos, a inicios del siglo XIX, aparece uno para cada parroquia (cuatro para este municipio, ya que es Cubells no se creó hasta 1.933), pero el año 1.833, coincidiendo con la reestructuración provincial del Estado, desaparecen los ayuntamientos de cada pueblo y se crea la delimitación actual.

Cada parroquia tradicionalmente se divide en ventas. El concepto de venta (muy antiguo en las Pitiüses, anterior a la estructuración territorial actual) aparece por la necesidad de organizar un espacio donde la característica básica de la distribución poblacional es la dispersión. Cada familia se identifica con una casa, y un conjunto de casas próximas constituyen una venta (término que probablemente tiene como origen un turno de faena). Este conjunto de casas acaba teniendo una traducción en el territorio, de tal forma que una comarca determinada se conoce con un nombre que a la identifica, que se puede

corresponder con un nombre antiguo (Benimussa), con un elemento geográfico importante (sa Talaia) o con una casa de especial relevancia (Cas Costes). Su función era importante tanto para tareas públicas (vigilancia, defensa, construcción de iglesias) como sociales (intercambios de trabajo, organización de fiestas y encuentros...). La organización en ventas ha sido dinámica en el tiempo, y probablemente ahora también lo debería ser por adaptarse a las transformaciones recientes del territorio. Con todo, las ventas tradicionales de cada pueblo son:

- Sant Agustí des Vedrà: Deçà Torrent y Dellà Torrent.
- Es Cubells: Cala d'Hort, la Flota, Davall sa Serra y es Cubells.
- Sant Francesc de s'Estany: es Racó des Jondal, Can Llaudis, sa Torre de sa Sal Rossa, la Revista y sa Canal.
- Sant Josep de sa Talaia: Benimussa, sa Talaia, Cas Marins y Cas Serres.
- Sant Jordi de Ses Salines: l'Horta, Cas Costes y es Racó.

La posición central de Sant Josep de sa Talaia entre los pueblos que forman el municipio sirvió para escogerla como sede del consistorio. Además, su núcleo central, construido alrededor de la iglesia parroquial del siglo XVIII, se encuentra sobre el eje viario básico que atraviesa todo el término desde Eivissa hasta Sant Antoni de Portmany.

Los pueblos de Sant Jordi de Ses Salines y Sant Francesc de s'Estany conformaban el antiguo quartó de Ses Salines (los quartons eran la división tradicional de la isla en cuatro partes, fruto de la conquista catalana de 1.235 y que se mantuvo hasta después de la derrota a manos de los borbónicos el año 1.715). Por su proximidad a la capital insular dependen funcionalmente, en muchos aspectos, de este municipio. El núcleo de Sant Jordi es el más poblado, y su iglesia, de aspecto fortificado y que podría remontarse al siglo XIV, está hoy en medio de edificios. La zona urbana se extiende hasta la zona turística de Playa d'en Bossa y, hacia el norte, por los barrios de sa Carroca y Can Fita. En Sant Francesc de s'Estany, en cambio, no hay ningún casco urbano de importancia, a pesar de que hay dos templos (Sant Francesc y la Revista); buena parte de su territorio está ocupado por el Parque Natural de Ses Salines y por el aeropuerto de la isla.

El pueblo de Sant Agustí des Vedrà concentra buena parte de su población en los núcleos costeros de Cala de Bou y Port des Torrent, ligados funcionalmente a Sant Antoni de Portmany, mientras que el núcleo tradicional se conserva aún sin grandes cambios, alrededor de la iglesia del siglo XVIII. También se han desarrollado varios núcleos inicialmente turísticos y ahora también residenciales en las calas del Oeste, especialmente Cala Tarida.

1.1.- Geología.

La isla es de origen continental, emergió con los movimientos orogénicos terciarios al tiempo en que constituía definitivamente la Cordillera Penibética, representa por lo tanto una continuidad de la mencionada cordillera peninsular hacia el este, al igual que el resto de las Illes Balears y exceptuando la zona norte de Menorca.

Geológicamente es de naturaleza completamente calcárea (arenisca, calcáreas, conglomerados, margas, etc.). Comienza en el triásico y la mayor parte de sus materiales son secundarios. La erosión posterior ha originado un paisaje de cerros. Algunas de las zonas llanas interiores están cubiertas con materiales miocénicos y cuaternarios, pero las zonas llanas más extensas son las zonas costeras aluviales de materiales cuaternarios.

1.2.- Clima.

Las Pitiüsses son más secas y cálidas que el resto de las Balears, presentando un clima semiárido. La

climatología de la isla de Eivissa está condicionada por su situación intermedia, entre el flujo general de poniente y la zona subtropical, a la cual se añaden aspectos orogeográficos que dan ocasión a una fuerte actividad ciclogénica, en la cual la mar ejerce de atenuador de las oscilaciones térmicas. La temperatura media anual de la isla varía entre los 16 y el 18,5° y las precipitaciones medias totales superan los 400 mm. La exposición al sol del territorio es alta, con unas 3.000 horas/año y los vientos dominantes durante el invierno son de componente oeste y en verano de levante. Ocasionalmente en invierno, además de los vientos de componente oeste o noreste, soplan vientos de componente polar que ejercen un efecto desecante.

El clima de la bahía de Portmany es el característico del área mediterránea: una sequía estival más o menos larga, una gran diferencia de lluvias interanuales y un invierno fresco o moderadamente frío; el régimen de lluvias se caracteriza por su irregularidad interanual y por las concentraciones durante el otoño y el invierno; la precipitación anual de la bahía está alrededor de los 400 mm, cosa que permite considerarla como una zona de transición entre la zona norte de la isla (600 mm) y la zona más al sur (300 mm).

La temperatura media anual, registrada en la estación meteorológica del aeropuerto, es de 18°C, con ciertas diferencias entre distintas partes del municipio: las zonas costeras suelen alcanzar temperaturas medias anuales ligeramente superiores, mientras que en las zonas de relieve más pronunciado, tales como sa Talaia y sus alrededores, estas medias resultan ligeramente inferiores respecto de las zonas de costa o del llano de Sant Jordi; la humedad media es elevada, del 70 %, debido a la proximidad del mar, humedad que resulta vital para la vegetación herbácea, que aprovecha el rocío para suplir la escasez de lluvias.

Los vientos de la isla más frecuentes tienen componente oeste y suroeste, duran las estaciones frías, mientras que en verano predominan los vientos de componente este y sureste. La distribución de las velocidades medias del viento es homogénea, en la otoño-invierno un poco más elevada (18 km/h) que durante el verano (14 km/h).

1.3.- Hidrología.

Eivissa es una isla globalmente montañosa pero con relieves suaves que se alinean en dos grandes cadenas montañosas, dispuestas en dirección suroeste/noreste y que dan a la isla la forma alargada. La cadena septentrional está formada por los Amunts e integrada por la desde Forn Nou (Pic de Forn Nou de 347 m.) y la de la Mola (es Fornàs de 410 m.). La cadena meridional está integrada por la Serra Grossa y de Biniferri (Peix de 400 m.) y sa Talaiassa (sa Talaia de 486,70 m.). La costa de Sant Josep está recortada y con la aparición de varios islotes.

Las aguas subterráneas del municipio de Sant Josep se encuentran dentro de tres unidades hidrogeológicas: la de Sant Antoni, de un acuífero, incluye los terrenos nororientales; la de Sant Josep, con dos acuíferos, comprende los terrenos occidentales; y la de Eivissa, también con dos acuíferos, que abarca los terrenos surorientales. Las unidades hidrogeológicas de Sant Antoni y de Eivissa obtienen un balance negativo, atendiendo a su sobreexplotación, razón por la que el Plan Hidrológico de las Illes Balears las considera como clasificadas.

Por lo que respecta a las aguas superficiales, la red hidrográfica del municipio de Sant Josep está configurada por numerosos pequeños torrentes de carácter inminente, con cuencas de reducida superficie. Debido a la escasa pluviometría de la zona y de su estacionalidad, los cauces de los torrentes son muy escasos. Entre los principales, conviene destacar el torrente de Cas Berris (18,35 km²), es Torrent (15,35 km²), la de Ca na Parra (11,50 km²) y el torrente de en Salla o de es Codolar (10,72 km²).

1.4.- Vegetación y fauna.

La vegetación es esencialmente mediterránea, constituida por unas 941 especies. Las precipitaciones escasas, unidas a las condiciones edafocéricas, que imponen los materiales calcáreos del subsuelo, hacen que la eficiencia en la evapo-transpiración sea bastante baja, por lo cual la encina (*Quercus ilex*) no encuentra óptimas condiciones para desarrollarse y solamente se permite el crecimiento del pincarrasco (*Pinus halepensis*), la sabina (*Juniperus phoenicia*) y la maquia termófila con lentisco (*Pistacea lentiscus*), ginebrera (*Juniperus oxyedrus*), *cistus albidus*, romero (*Rosmarinus officianalis*), etc. Actualmente, la intensa antropización del medio natural ha hecho retroceder la extensión de la vegetación original a las zonas pedregosas o de difícil acceso y gran parte del actual montaña baja proviene de la destrucción más o menos parcial del bosque primitivo, especialmente en las zonas más costeras.

La fauna es la típica de las Islas, el pinzón (*Fringilla coelebs*), así como el reyezuelo (*Regulus ignicapillus*), el tudó (*Columba palumbus*) y el ferrerico azul (*Parus caeruleus*). Entre los mamíferos, la marta (*Martas martas*) y entre los invertebrados la carcoma de los bellotas (*Balananus elephas*) y la mariposa (*Lymantria dispar*). Entre el pinar es característico el cascapiñones (*Loxia curvirostra*) y, entre los invertebrados, el escarabajo (*Polyphilla fullo*), la procesionaria (*Thaumetopoeia pityocampa*) y el perforador (*Dendroides pini*). En las zonas de garriga, los mamíferos, como el conejo (*Orytolagus cuniculus*), el erizo (*Erinaceus algirus*) y la jineta (*Jineta jineta*). Entre los pájaros, la perdiz (*Alectoris arrufadura*), la tórtola (*Streptopelia turtur*), el gorrión (*Sylvia sp.*), el tordo (*Turdus sp.*), el estornino (*Sturnus vulgaris*), etc. y, entre los reptiles, la serpiente de garriga (*Macroprotodos cucullatus*).

02.- DEMOGRAFÍA Y VIVIENDA

La evolución, crecimiento natural y emigraciones de la población, de acuerdo con los datos del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (diciembre de 2.001), es el siguiente:

2.1.- Evolución de la población.

1950	1960	1970	1981	1986	1991	1996	1998	1999	2000
5.225	5.097	5.546	6.753	8.423	9.694	11.841	13.364	13.729	14.428

El censo de población el 2.001 era de: 15.190 habitantes y el 2.005 de: 18.382 habitantes (fuente: IBAE).

Crecimiento natural de la población.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
68	44	41	60	41	34	57	54

Migraciones interiores.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
420	598	132	111	160	19	10	- 42

Migraciones estatales.

1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998
41	172	28	44	60	- 15	124	111

2.2.- Viviendas.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

Para el análisis de las viviendas se ha tomado de base de partida la información previa realizada por el censo de viviendas de l'Institut balear d'estadística (IBAE).

Censo de viviendas (2.001):

Principal	Secundaria	Desocupada	Otras	No consta	Total
4.936	3.518	1.926	81	0	10.461

Superficie útil (m2) de las viviendas principales y secundarias:

< 30	31-45	46-60	61-75	76-90	91-105	106-120	121-150	151-180	> 180
27	165	379	439	911	844	756	735	225	458

El número total de viviendas, de acuerdo con los datos de l'IBAE, en 2.001, era de 10.461 viviendas y el censo de población de este mismo año de 15.190 habitantes, por lo cual si consideramos, de acuerdo con el criterio del Decreto 2/1996, de 16 de enero, tres habitantes por vivienda, obtendríamos que la capacidad de población, calculada sobre la vivienda principal más la desempleada, daría una población teórica de 10.461 viviendas x 3: 31.383 habitantes, por lo cual podría considerarse una baja ocupación fija de las viviendas existentes.

Suelo rústico: 2.842 viviendas existentes según estudio del suelo rústico de 1.996 (fuente: Conselleria de Medi Ambient). Número de parcelas en rústico en 2.003 (fuente: IBAE): 5.420 (15.906 há).

El número total de viviendas visadas, licencias y finales de obra, de acuerdo con los datos del Llibre blanc de l'habitatge de les Illes Balears (diciembre de 2.001), es el siguiente:

Viviendas unifamiliares (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
129	68	32	39	40	44	47	67	97	120	114

Viviendas plurifamiliares (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
331	80	0	2	26	133	25	29	1298	443	316

Viviendas de obra nueva (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
397	121	32	36	38	157	42	86	288	421	392

Reforma de viviendas (visadas):

1990	1991	1992	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000
62	27	0	5	28	20	30	10	1107	142	38

Viviendas de obra nueva (licencias):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

6	5	9	9	10	21	40
---	---	---	---	----	----	----

Reforma de viviendas (licencias):

1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999
11	1	0	1	2	4	1

03.- ECONOMÍA

3.1.- Descripción general.

En Eivissa, el régimen de tenencia de tierra más extendido es el de la propiedad gestionada (un 77 % del territorio) y la mayor parte de estas tierras están ocupadas por explotaciones de mediana extensión. Las zonas llanas están dedicadas a la agricultura de secano y los bosques se han explotado de manera continuada hasta verse prácticamente sustituidos por bosques secundarios. Con la llegada del turismo se han empezado a abandonar los cultivos y ha aparecido una mayor presión antrópica sobre los bosques, con mayor incidencia de los incendios forestales.

3.2.- Actividad económica.

De acuerdo con los datos del Ayuntamiento, el censo de actividad económica de las empresas, calculado a partir del IAE, se distribuye, separadamente por núcleos urbanos, de la forma siguiente:

DESCRIPCIÓN DE LA ACTIVIDAD	EPÍGRAFE	NÚMERO	SUPERFICIE DECLARADA (m2)
Combustibles todas clases	6551	3	375
Mercería y paquetería	6514	7	240
Calzado y complementos piel	6516	21	1008
Farmacias	6521	12	960
Droguería y perfumería	6522	20	1018
Prendas de vestir y tocado	6512	72	2950
Artículos de menaje, ferretería, adorno	6533	70	3574
Tabacos en expendeduría	6461	7	205
Aparatos médicos, ortopédicos	6593	12	127
Libros, revistas, periódicos	6594	36	1014
Plantas y hierbas, herbolario	6524	2	93
Productos alimenticios, 120-399 m2.	6473	10	2429
Frutas y verduras	641	8	100
Tabaco (máquinas automáticas)	6465	86	86
Pastelería, bollería	6443	7	102
Pan, pasteles, confitería y lácteos	6441	12	165
Pescados	6431	9	120
Carnicerías	6424	6	175
Carnicerías-charcuterías	6422	6	290
Joyerías, relojerías y bisuterías	6595	8	390
Materiales de construcción	6534	14	1257
Productos alimenticios y bebidas	6471	71	5240
Aparatos de usos doméstico	6532	13	1013
Semillas, abonos, flores, plantas	6597	22	2102
Aparatos electrodomésticos	6153	2	252
Materiales construcción	6174	9	924
TOTAL	--	545	26.209

Total superficie declarada (m2): 26.209

3.3.- Actividad turística.

Según el IBAE: 115 establecimientos turísticos, 16.472 habitaciones y 35.594 plazas.

04.- COMUNICACIONES Y MOBILIDAD

De la red viaria del término municipal de Sant Josep destacan por su importancia: la carretera PM-803, que conecta Vila con los núcleos de Sant Jordi, Sant Josep, Sant Agustí y Sant Antoni, y desde la que salen los principales accesos a las zonas de la costa de poniente, destacando la PM-803-1 que da acceso a es Cubells, Cala Vadella, Cala Tarida, etc. También tiene importancia la carretera PM-801, que conecta Vila con el aeropuerto, con un ramal para acceder a Ses Salines y sa Canal (PM-802), de gran intensidad de vehículos durante el verano.

De acuerdo con la información del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, la red primaria de primer orden conecta las áreas de Eivissa, Sant Antoni de Portmany y Santa Eulària des Riu entre sí, superponiéndose a este conjunto la red arterial de Eivissa y el acceso al aeropuerto. Los núcleos de Santa Eulària, Sant Carles, Sant Vicent, Sant Joan, Sant Miquel, Sant Mateu, Santa Agnès, Sant Antoni, Sant Josep y Eivissa configuran la red primaria de segundo orden. Los ejes Santa Eulària-Eivissa, Sant Rafel-Santa Agnès y PM-802-hacia la Canal constituyen la red secundaria que pertenece al Consell Insular. Los ejes Eivissa a Santa Eulària, Eivissa a Sant Jordi y Eivissa a Sant Antoni presentan las intensidades más elevadas. sus IMD están comprendidas entre el intervalo $14000 < \text{IMD} < 5000$. Los ejes Eivissa a Sant Josep, Santa Eulària a Sant Carles presentan un tránsito relevante con unas IMD entre 5000-10000 vehículos/día. El resto de vías de Eivissa presentan unas intensidades menores a 5000 vehículos/día.

En el término municipal de Sant Josep de sa Talaia se encuentra ubicado el aeropuerto de la isla, cerca de los estanques salineros de Es Codolar. Esta infraestructura aeroportuaria tiene carácter de interés general del Estado, además de ser el aeropuerto civil. Su clasificación está en función de los períodos de mayor o menor ocupación, alternando la de primera categoría con la de segunda categoría; la evolución tanto del número de pasajeros como de aeronaves por año ha experimentado un incremento constante, si bien se ha estabilizado.

El único puerto náutico deportivo del municipio es el puerto deportivo de Coralmar: presenta unas reducidas y limitadas características, contando con solo ocho amarres y limitados a barcos de calado superior a metro y medio. La otra infraestructura portuaria del municipio la constituye el muelle de carga de sa Canal.

05.- EQUIPAMIENTOS E INFRAESTRUCTURAS GENERALES

5.1.- Equipamientos docentes.

- Centros públicos (curso 2005-2006): 8
- Centros privados: 0
- Centros privados concertados: 1

5.2.- Equipamientos deportivos.

- Puertos deportivos: Puerto deportivo Coralmar (64 amarres).
- Campos de golf: 0
- Otros: --

5.3.- Equipamientos sanitarios.

- Hospitales (2.006): 0

- Centros de salud: 0
- Centros sanitarios (2.006): 4
- Farmacias (2.005): 7

5.4.- Equipamientos socio-culturales.

- Bibliotecas (2.004): 6

06.- INVENTARIO MUNICIPAL

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, modificada por el artículo 12 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), los Ayuntamientos que no dispongan de Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado definitivamente, deberán tramitarlo antes del día 1 de enero de 2009.

El Catálogo distinguirá entre suelo urbano y rústico. En primer lugar quedarán inventariados los Bienes de Interés Cultural (BIC), entre los cuales se encuentran las edificaciones significativas, torres de defensa, escudos, emblemas, cruces de término, elementos militares y defensivos, así como elementos etnológicos. Además, se inventariarán las casas y otros elementos que ostenten algún grado de interés y requieran una protección. Por último la delimitación de los conjuntos hidráulicos, paisajísticos, etc. En suelo rústico el inventario distinguirá las posesiones de las casas de payés y de los elementos artísticos, etnológicos y/o naturales que presenten un cierto grado de interés (puentes, sistemas hidráulicos, aljibes, etc.). Todo el trabajo de búsqueda se presentará a una ficha para cada uno de los inmuebles y elementos.

El municipio no cuenta con un Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado, pero el mismo se encuentra redactado por lo que se tramitará conjunta y simultáneamente con las presentes Normas Subsidiarias.

Por otro lado, el contenido del Catálogo se ajustará también lo determinado en las normas 72 y 73 del Plan territorial de Eivissa y Formentera, especialmente en las normas urbanísticas en cuanto a su estructura y definiciones del grado de protección.

07.- PLANEAMIENTO

7.1.- General.

Las vigentes Normas Subsidiarias de planeamiento del municipio de Sant Josep de sa Talaia fueron aprobadas definitivamente con prescripciones por acuerdo de la Sección Insular de Eivissa y Formentera de la Comisión Provincial de Urbanismo de Baleares en fecha de 22 de abril de 1.986 (BOCAIB de 30.05.86). Posteriormente, fue tramitada una modificación puntual con el objeto de reclasificar como suelo rústico un total de veintisiete sectores de suelo apto para urbanizar, aprobada definitivamente con prescripciones por acuerdo de la Comisión Insular de Urbanismo (CIU) de Eivissa y Formentera de fecha 3 de marzo de 1.995 (BOCAIB de 29.04.95).

El 23 de noviembre de 2.009 (BOIB n. 174, de 28.11.09) se aprobó una modificación de las NN.SS. que afectó determinadas normas urbanísticas.

El texto refundido de las normas urbanísticas de las Normas Subsidiarias, juntamente con el cuadro de características y las fichas de las unidades de actuación en suelo urbano, como consecuencia del acuerdo adoptado por la CIU de fecha 19 de diciembre de 2.003, se publicó en el BOIB núm. 182 Ext de 31.12.03 (corrección de errores BOIB de 03.02.04).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

A partir de la fecha antes mencionada de 3 de marzo de 1.995, durante la vigencia de las NN.SS. de planeamiento de Sant Josep de sa Talaia se han aprobado o se encuentran en tramitación de aprobación, entre de otras, las siguientes modificaciones puntuales:

- Modificación puntual relativa a limitar el uso no residencial en las tipologías UA y UAA.
- Modificación puntual relativa al sector S-3.5 Cala Jondal.
- Modificación puntual en el ámbito del AA 1-23 Cas Net.
- Modificación puntual en el ámbito del AA 1-8 Ctra. Eivissa-Sant Josep (pendiente de aprobación definitiva).
- Modificación puntual para dotar de régimen urbanístico terrenos sin clasificación (pendiente a. definitiva).
- Modificación puntual para reclasificar los sectores S-4.3, S-4.4 y adecuar el concepto de acantilado a la Ley de costas (pendiente de aprov. definitiva).
- Modificación puntual relativa a clasificar como suelo urbano un ámbito de la finca Es Pujol de sa Cova con la calificación UA-3 (pendiente de aprobación definitiva).
- Modificación puntual a la zona Cala de Bou entre calles Leganés y Sant Antoni, 21 (pendiente de aprobación definitiva).
- Modificación puntual relativa a establecer nuevos parámetros para el PERI del núcleo de Sant Josep (pendiente de aprobación definitiva).

La normativa por zonas que las Normas Subsidiarias han establecido con carácter general para el suelo urbano es, en resumen, la siguiente:

RESIDENCIAL Y MIXTA	Unifamiliar aislada (UA)				Unifamiliar o colectiva (1)			Mixta en nucleos	
	UA-1	UA-2	UA-3	UA-4	UAA1	UAA2	UAA3	MC-1	MC-2
Parcela mínima (m2)	4.000	2.000	1.000	500	2.000	1.000	500	(2)	500
Altura reguladora máxima (m)	7	7	7	7	7	7	10	7	10
Número de plantas	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+1P	B+2P	B+1P	B+2P
Ocupació máxima (%)	10	15	20	30	--	--	--	(3)	60
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,15	0,20	0,30	0,50	0,20	0,25	0,35	--	0,5
Profundidad edificable (m)	--	--	--	--	--	--	--	18	--
Separación calle y ELP (m)	3	3	3	3	3	3	3	0	0
Separación laterales y fondo (m)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	(4)	0	0
Separación entre edificios (m)	h	h	h	h	h	h	h	--	--
Usos	(5)	(5)	(5)	(5)	(6)	(6)	(6)	(7)	(7)

- (1).- Las parcelas mínimas se entienden como suelo mínimo vinculado a cada vivienda, pudiendo proponer en la ordenación parte de este suelo como proindiviso común a las viviendas de las que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada un de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el número de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m2 de suelo zonificado como UAA y la parcela mínima que se define.
- (2).- Parcela mínima: La existente y en caso de nueva parcelación: 500 m2.
- (3).- Si la edificación supera los 15 m de profundidad, no ocupará más del 60 % de parcela edificable.
- (4).- ½ altura y 3 metros.
- (5).- Vivienda, en categoría 1a: se admite apareada, con compromiso de los colindantes.
Garaje, en categoría 1a, situación 1a: 1 plaza/vivienda o 1 plaza/100 m2 en otros usos.
Comercio y oficinas, en categoría 3a.
Uso público o semipúblico, en categorías 2a, 3a, 4a, 5a, 7a y 8a, en situación 2a.
Usos prohibidos: el resto.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

- (6).- Aldea turística, apartamentos turísticos, hileras de viviendas unifamiliares y viviendas aisladas.
 Vivienda, en categoría 1a y 2a.
 Garaje, en categoría 1a y 2a, situación 1a y 2a: 1 plaza/vivienda o 1 plaza/100 m2 en otros usos.
 Comercio, almacenes y oficinas, en situación 1a, 2a y 3a; almacenes solo formando parte de la propia actividad.
 Industria y talleres, en categoría 1a, situación 2a..
 Uso público o semipúblico, en categorías 2a, 3a, 4a, 5a, 6a, 7a y 8a, en situación 2a.
 Si se trata de iniciativas privadas correspondientes a comercio, almacén, de relación sanitario y espectáculos (excepto salas de proyección) estarán limitados a 300 m2 y con ubicación exclusiva en planta baja.
 Usos prohibidos: el resto
- (7) Multifamiliar colectiva, con usos de viviendas, talleres, comercio, edificios públicos, ocio y hoteles.
 Vivienda, en categoría 1a, 2a y 3a.
 Garaje y apoyo al coche, en categoría 1a, 2a y 4a, situación 1a y 2a. Reserva mínima aparcamiento: MC-1: 1 plaza/2 viviendas o 1 plaza/200 m2 construidos.
 MC-2: 1 plaza/vivienda o 1 plaza/100 m2 construidos.
 Comercio, almacenes y talleres, en situación 1a, 2a y 3a. Almacenes solo formando parte de la propia actividad.
 Industrias y talleres, en categoría 1a y 2a, situación 1a y 2a.
 Uso público y semipúblico, en todas las categorías y situaciones.
 Usos prohibidos: el resto

TURÍSTICO HOTELERA, INDUSTRIA Y ALMACÉN, EQUIPAMIENTOS	Turístico-hotelera		Industria y almacén		Equipamiento
	TH	IJ	IA	EQ	
Parcela mínima (m2)	500 (1)	1.000	1.500	500	
Altura reguladora máxima (m)	13	8	8	10	
Número de plantas	B+3P	B+1P	B+1P	B+2P	
Ocupació máxima (%)	30	60	60	50	
Edificabilidad máxima (m2/m2)	0,70	1	1,20	0,50	
Separación calle y ELP (m)	--	5	5	--	
Separación laterales y fondo (m)	--	3 (2)	3 (2)	(3)	
Usos	(4)	(5)	(5)	(6)	

- (1).- La parcela mínima se entiende como suelo mínimo adscrito a cada vivienda, pudiendo proponer en la ordenación parte de este suelo como proindiviso común a las viviendas de que se trate y parte como suelo ocupado por la edificación o libre privado de cada una de las viviendas. En todo caso, se entenderá que el número de viviendas a alcanzar será el cociente entre los m2 de suelo zonificado como T-H y la parcela mínima.
- (2).- Las separaciones a linderos será $\frac{1}{2}$ de la altura, con un mínimo de 3 metros.
- (3).- La separación a linderos será $\frac{1}{2}$ la altura de cornisa (reguladora)
- (4) Hoteles, comercio y equipamiento al servicio del uso.
 Vivienda, en categoría 1ª, 2ª y 3ª.
 Garaje, en categoría 1ª y 2ª, situaciones 1ª y 2ª. Reserva mínima aparcamiento: 1 plaza/vivienda o 1 plaza/100 m2 construidos.
 Comercio y oficinas, en situación 1ª, 2ª y 3ª.
 Uso público y semipúblico, en todas las categorías.
 Usos prohibidos: el resto
- (5) Industrias en ciudad jardín (IJ), con obligación de ajardinar la parcela en fachada.
 Naves industriales y almacenes (IA)
 En todos los casos, deben resolver las necesidades de acceso, circulación y aparcamientos derivados de la propia actividad.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

Viviendas, en categoría 3ª con máximo de 1/actividad.

Garaje y al servicio del coche, en todas las categorías situación 3ª. Reserva mínima aparcamiento: 1 plaza/200 m2 construidos;

Comercio, almacén y oficinas, formando parte de la actividad. En IA se admite el almacén como uso único.

Industria, en todas las categorías.

Uso público y semipúblico, en categorías 1ª, 4ª y 8ª, en situación 2ª.

Usos prohibidos: el resto

(6) Vivienda, formando parte de la actividad.

Garaje y al servicio del coche, en categoría 3ª, situación 3ª y en situación 2ª formando parte de la actividad: Reserva mínima aparcamiento: 1 plaza/200 m2 construidos;

Oficinas, formando parte de la actividad.

Uso público y semipúblico, en categorías 1ª, 2ª, 3ª y 4ª, en situación 1ª y 2ª.

Usos prohibidos: el resto

b).- La normativa por sectores que las Normas Subsidiarias establecieron con carácter general para el desarrollo del suelo apto por urbanizar (SAU) es en resumen la siguiente:

UNIDAD INTEGRADA 1		Superficie (ha)	Calificación urbanística	Porcentaje (%)		Densidad y edificabilidad global		
				Tipo	Solares	Viv/ha	m3/m2	m2/m2
1.1	Cas Damians	5,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
1.4	Can Burgos	9,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.6	Can Nebot	6,6	UA.3	100	--	10	--	0,25
1.9	Can Pep Mariano	5,4	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.11	Can Burgos-Can Bellotera	5,8	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.14	Can Raspalls	24,8	MC-2	100	--	20	--	0,50
1.15	Can Pere den Toni	5,5	MC-2	100	--	20	--	0,50
1.16	Can Pere den Toni	5,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.17	s'Hort d'en Palerm	11	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.18	Can Bonafè	15,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.21	Platja d'en Bossa	6,7	TH	100	--	20	--	0,60
1.23.a	Platja d'en Bossa	8,9	UAA-3	100	--	10	--	0,30
1.23.b	Platja d'en Bossa	30,3	TH	100	--	20	--	0,60
1.24	Finca Can Torrent	6,6	UA-3	100	--	10	--	0,25

UNIDAD INTEGRADA 2		Superficie (ha)	Calificación urbanística	Porcentaje (%)		Densidad y edificabilidad global		
				Tipo	Solares	Viv/ha	m3/m2	m2/m2
2.1	Ses Salines	9,7	UAA-3	100	--	10	--	0,30
2.2	Ses Salines	53,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
2.3	Sal Rosa	26	UAA-3	100	--	10	--	0,30

UNIDAD INTEGRADA 3		Superficie (ha)	Calificación urbanística	Porcentaje (%)		Densidad y edificabilidad global		
				Tipo	Solares	Viv/ha	m3/m2	m2/m2
3.1	Platja des Codolar	12,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
3.2	Es Còdols	8,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
3.3	Es Coll des Jondal	53	UA-2	100	--	5	--	0,15
3.5	Cala Jondal	12,5	UA-3	100	--	10	--	0,25
3.7.b	Es Torrent Fondo	3,7	UAA-3	100	--	10	0,6	0,20

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

3.8	Cap Negret	30	UAA-3	100	--	10	0,6	0,20
3.9.I	Ses Boques	6,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30

UNIDAD INTEGRADA 4		Superficie (ha)	Calificación urbanística	Porcentaje (%)		Densidad y edificabilidad global		
				Tipo	Solares	Viv/ha	m3/m2	m2/m2
4.1.a	Cala d'Hort	12,5	UAA-3	100	--	10	0,6	0,30
4.1.b	Cala d'Hort	8,5	UAA-3	100	--	10	0,6	0,20
4.2.a	S'Ullastrar	53	UA-2	100	--	5	--	0,15
4.2.b	S'Ullastrar	12,5	UA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.3	Cala Carbó I	3,7	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.4.a	Cala Carbó II	30	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.4.b	Cala Carbó II	6,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.5	Cala Vadella	33,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.6	Punta Llosa	11,4	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.7	Punta Llosa	0,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.8	Caló d'en Real	3,6	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.10	Canal des Forn	9,3	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.11	El Paraíso	11	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.13	Sa Plana de Mar	5,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.14.a	Sa Plana de Mar	0,5	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.14.b	Sa Plana de Mar	5,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.16	Es Rasos	9,3	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.17	Es Rasos	9,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.18	Cala Tarida	4,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.19	s'Olivar	11,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.20	Portmany	29,5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.21	Can Mari	25	UA-3	100	--	10	--	0,25
4.22	Punta Grossa	5	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.23	Cala Corral	8,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.24	Cala Corral	23	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.25	Cala Llentia	24,9	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.27	Cala Llentia	9,6	UAA-3	100	--	10	--	0,30
4.28.a	Ses Roques Males	2,1	UAA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,30
4.28.b	Ses Roques Males	10,3	UAA-3	50	--	10	--	0,30
4.33	Ses Roques Males	10,5	UAA-3	50	--	10	--	0,30
4.35	Cala Bassa	2,5	UAA-3	50	--	10	--	0,30
			UA-2	50	--	5	--	0,15
4.36	Cala Bassa	1,4	UAA-3	50	--	10	--	0,30
			UA-2	50	--	5	--	0,15

UNIDAD INTEGRADA 5		Superficie (ha)	Calificación urbanística	Porcentaje (%)		Densidad y edificabilidad global		
				Tipo	Solares	Viv/ha	m3/m2	m2/m2
5.4	Sa Pedrera	10,5	UAA-3	50	--	10	--	0,30
			TH	50	--	20	--	0,60
5.5	Port des Torrent 1	7,2	UAA-3	100	--	10	--	0,30
5.6	Port des Torrent 2	11,9	TH	100	--	20	--	0,60

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

5.7	Port des Torrent 3	18,3	UAA-3	100	--	10	--	0,30
-----	--------------------	------	-------	-----	----	----	----	------

UNIDAD INTEGRADA 6		Superficie (ha)	Calificación urbanística	Porcentaje (%)		Densidad y edificabilidad global		
				Tipo	Solares	Viv/ha	m3/m2	m2/m2
6.1.a	Can Rafaleta	7,5	UA-3	100	--	10	--	0,25
6.1.b	Can Rafaleta	7,3	UA-3	75 (reduc. 25 %)		10	--	0,25
6.2	Can Rafaleta	3,3	IA	100	--	--	--	1

- L'edificabilitat (E) residencial dels plans parcials està limitada en funció de la superfície (S) construïda de los alojamientos turísticos según: Para $S > 100$, E: 90 %; para $100 > S > 50$, E: 66 % y para $S < 100$, E: 50 %.
- Los espacios libres s'incrementarán en 5m2/hab respecto del R.P. en concepto de sistemas generales e irán a cuenta del total de espacios libres exigidos.
- Los suelos de cesión obligatoria en tipología turística, procedentes del anexo del RP, de cualquier uso dotacional, pasarán a formar parte de la cesión con uso genérico de equipamiento colectivo.
- El 10% de aprovechamiento medio se otorgará en parcelas edificables con el uso correspondiente, residencial, turístico e industrial; su posición deberá ser aceptada por el Ayuntamiento.

7.2.- De desarrollo.

Durante la vigencia de las NN.SS., se han desarrollado o se encuentra en tramitación, el planeamiento parcial siguiente:

- Plan parcial de ordenación del sector S-1.1 Cas Damians.
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.4 Can Burgos.
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.6 Can Nebot.
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.11 Can Burgos.
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.14 Can Raspais.
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.18 Can Bonafè.
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.23 Platja d'en Bossa.
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.24 Can Torrent.
- Plan parcial de ordenación de los sectores S-2.1, 2.2 y 2.3 sa Sal Rossa.
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.2 es Codolar.
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.5 Cala Jondal.
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.6 Cala Jondal.
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.7 Torrent Fondo-sa Caixota.
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.8 Cala Jondal.
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.9.I Es Cubells.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.2 S'Ullastre,
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.5 Cala Vadella.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.6 Punta des Llosar.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.11 Es Paradís.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.13 sa Plana de Mar.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.14 Cala Molí-sa Plana de Mar.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.16 Es Rasus.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.20 Portmany.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.21 Montecarlos.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.22 Punta Grossa.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.23 y S-4.24 Cala Corral.
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.33 Roques Males.
- Plan parcial de ordenación del sector S-5.4 Punta Pedrera.

- Plan parcial de ordenación del sector S-5.5 Port des Torrent 1
- Plan parcial de ordenación del sector S-5.6 Port des Torrent 2

Por otra parte, de entre esta relación de planeamiento de desarrollo que habían iniciado la tramitación, algunos no lo han continuado, otros han visto denegada su solicitud de aprobación definitiva por parte de la Comisión de Urbanismo, otros han sido considerados como caducados y, para el resto, se acordó suspender su tramitación, sin alcanzar la aprobación definitiva por diferentes motivos. La relación de estos planes es como sigue:

- Plan parcial de ordenación del sector S-1.18 Platja d'en Bossa (suspendida la tramitación el octubre de 1.999).
- Plan parcial de ordenación del sector S-1.24 Can Torrent (aprobación inicial de febrero de 1.991).
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.1 Es Codolar (denegado el año 1.995).
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.5 Cala Jondal (suspendida el aprov. definitiva el enero de 1.998).
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.6 Cala Jondal (aprobación inicial de marzo de 1.988).
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.7 Torrent Fondo-sa Caixota (aprov. inicial de mayo de 1.988).
- Plan parcial de ordenación del sector S-3.8 Cala Jondal (denegado el año 1.997).
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.1 Cala d'Hort (denegado el año 1.994).
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.5 Cala Vadella (aprobación inicial de julio de 1.995).
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.6 Punta des Llosar (denegado el año 1.996).
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.8 Caló d'en Real (aprobación inicial de mayo de 1.988).
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.10 Canal des Forn (denegado el año 1.998).
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.11 Es Paradís (aprobación inicial de julio de 1.994).
- Plan parcial de ordenación del sector S-4.25 Cala Llentia (suspendida la aprov. definitiva en marzo de 1.998).
- Plan parcial de ordenación del sector S-5.1 Cala Bassa (aprobación inicial de mayo de 1.988).
- Plan parcial de ordenación del sector S-5.2 Es Penyal y Cala Bassa (aprobación inicial de abril de 1.988).
- Plan parcial de ordenación del sector S-5.3 Es Penyal (aprobación inicial de febrero de 1.989).
- Plan parcial de ordenación del sector S-6.1 can Rafaleta (caducado el año 2.001).
- Plan especial de reforma interior del casco de Sant Josep (aprobación inicial de junio de 1.992).
- Plan especial de reforma interior del ámbito de la AA 1.2.A (aprobación inicial de enero de 1.992).

De acuerdo con el apartado 5.1.b de la memoria del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, en los casos en los que un planeamiento parcial ha visto denegada su aprobación definitiva y no ha vuelto a recomenzarse su tramitación mediante una nueva aprobación inicial, se ha considerado que no habían iniciado la tramitación, criterio que afecta a los ámbitos de los siguientes sectores del municipio de Sant Josep de sa Talaia: sector 1.21 (denegado por la CIU el 19.12.95), sector 4.6 (denegado por la CIU el 22.04.96), sector 4.11 (denegado por la CIU el 18.12.98) y sector 6.1 (denegado por la CIU el 24.01.01).

7.3.- Complimentación de las Directrices de ordenación del territorio.

Los Ayuntamientos, de acuerdo con la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las Directrices de ordenación territorial de las Illes Balears, debían cumplimentar los siguientes requisitos:

- a).- En el plazo de seis meses, desde la entrada en vigor de las DOT, por acuerdo plenario adoptado por mayoría absoluta, comunicar al Govern de las Illes Balears y a la Comisión Insular de Urbanismo los terrenos que consideren prioritarios a efectos de que tengan la clasificación de urbanizables o aptos para la urbanización, en los términos establecidos en la disposición transitoria cuarta y en ningún caso, según la disposición transitoria séptima, pueden ser los incluidos al apartado 2º de la disposición adicional doceava.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

b).- En el plazo de 60 días, desde la entrada en vigencia de las DOT, comunicar, a través de certificación municipal, a la Comisión Insular de Urbanismo y al Archivo Central de Urbanismo de la Conselleria de Medi Ambient, ordenación del territorio y litoral, las siguientes superficies expresadas en hectáreas, individualizadas para cada núcleo, polígono o sector y reflejadas a un plano general del término municipal, indicando su uso global y su población (disposición transitoria cuarta, apartado 1º):

- De los núcleos urbanos.
- De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial inicialmente aprobado
- De los urbanizables o aptos para la urbanización con plan parcial definitivamente aprobado, respeto de los cuales se indicará si cuentan o no con proyecto de urbanización definitivamente aprobado y en qué fecha.
- De los urbanizables con programa de actuación urbanística definitivamente aprobado.
- Del resto de urbanizables o aptos para la urbanización.
- De los terrenos clasificados como suelo rústico protegido como consecuencia de las determinaciones de inmediata y directa aplicación de esta Ley.

El Ayuntamiento de Sant Josep de sa Talaia, mediante certificación de 18 de noviembre de 1.999, cumplimentó el requisito establecido en la disposición transitoria décimocuarta de las DOT en el siguiente sentido:

b.1).- Suelo urbano.

Área 1 (ha): 249,21
 Área 2 (ha): 27,09
 Área 3 (ha): 36,86
 Área 4 (ha): 154,49
 Área 5 (ha): 262,20
 Área 6 (ha): 23,80
 Total suelo urbano (ha): 753,65

b.2).- Suelo apto para urbanizar.

Unidades integradas n. 1, 2 i 3	Uso	Superficie (ha)	Habitantes (n)
Sector 1.1	Residencial	7,63	290
Sector 1.4	Residencial	10,68	373
Sector 1.6	Residencial	8,28	176
Sector 1.14	Residencial	27,17	1900
Sector 1.23	Residencial	39,46	2009
Sector 2.1, 2.2 i 2.3	Residencial	99,63	996
Sector 3.2	Residencial	11,38	113
Sector 3.5	Residencial	12,52	125
Sector 3.9.I	Residencial	6,64	231
Total SAU sin plan parcial aprobado	--	223,39	6213

Unidades integradas n. 4, 5 i 6	Uso	Superficie (ha)	Habitantes (n)
Sector 4.2	Residencial	15	430
Sector 4.13	Residencial	7,76	271
Sector 4.14	Residencial	10,07	270
Sector 4.16	Residencial	9,36	279
Sector 4.20	Residencial	28,85	864

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

Sector 4.21	Residencial	25,76	771
Sector 4.22	Residencial	3,55	105
Sector 4.33	Residencial	12,36	369
Sector 5.4	Residencial y turístico	10,6	477
Sector 5.5	Residencial	7,15	216
Sector 5.6	Turístico	10,26	615
Total SAU sin plan parcial aprobado	--	140,72	4667

Unidades integradas n. 1, 2 i 3	Uso	Superficie (ha)	Habitantes (n)
Sector 1.11 (con aprobación inicial)	Residencial	6,16	215
Sector 1.18 (con aprobación inicial)	Residencial	15,05	525
Sector 1.24 (con aprobación inicial)	Residencial	7,15	213
Total SAU sin plan parcial aprobado	--	28,36	953

Unidades integradas n. 4, 5 i 6	Uso	Superficie (ha)	Habitantes (n)
Sector 4.5 (con aprobación inicial)	Residencial	33,2	996
Sector 4.6 (con aprobación inicial)	Residencial	14,05	171
Sector 4.11 (con aprobación inicial)	Residencial	--	--
Sector 4.17 (con aprobación inicial)	Residencial	9,66	288
Sector 4.18 (con aprobación inicial)	Residencial	4,5	135
Sector 4.23 i 4.24 (1)	Residencial	33,55	1008
Sector 5.7	Residencial	18,3	549
Sector 6.1 (denegado)	Residencial	14,38	381
Sector 6.2	Industrial	3,3	--
Total SAU sin plan parcial aprobado	--	130,94	3528

(1).- Modificación con aprobación definitiva de 10 de julio de 2.008 (BOIB n. 150, de 23.10.08).

08.- NORMATIVA SUPRAMUNICIPAL VIGENTE

8.1.- Legislación estatal.

1. Régimen del suelo:

- Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo. Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78). Real decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento de gestión urbanística (BOE n. 27 y 28, de 31.01.79 y 01.02.79).
- Real decreto ley 3/1980, de 14 de marzo, sobre promoción del suelo y agilización de la gestión urbanística.
- Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana (BOE n. 253, de 22.10.81).
- Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08).

2. Costas:

- Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas (BOE de 29.07.88), modificada por el artículo 120 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) y por la disposición adicional décima de la Ley

13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03). Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el cual se aprueba su reglamento (BOE n. 297, de 12.12.89).

3. Aguas:

- Real decreto ley 11/1995, de 28 de diciembre, por el cual se establece el tratamiento de las aguas residuales urbanas (BOE n. 312, de 30.09.95) y Real decreto 509/1996, de 15 de marzo, de desarrollo del RDL 11/1995.
- Real decreto legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de aguas (BOE n. 176, de 24.07.01), modificado por el artículo 91 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01), por la disposición adicional decimonovena y vigésima de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02), por la disposición adicional undécima de la Ley 13/2003, de 23 de mayo, reguladora del contrato de concesión de obras públicas (BOE n. 124, de 24.05.03), por el artículo 22 de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03) en cuanto al artículo 54.2 y rúbrica y apartado 4 del artículo 55 para las Illes Balears, y por el artículo 122 y 129 de la Ley 62/2003, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de la orden social (BOE n. 313, de 31.12.03). El artículo 55 para las Illes Balears ha sido también modificado por el artículo 35 de la Ley 8/2004, de 23 de diciembre (BOIB n. 186, de 30.12.04). Disposición adicional primera de la Ley 46/1999, de 13 de diciembre y Real decreto 849/1986, de 11 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento del dominio público hidráulico que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de aguas (BOE n. 103, de 30.04.86), modificado por el Real decreto 606/2003, de 23 de mayo (BOE n. 135, de 06.06.03). El artículo 61 y 109 del Real decreto legislativo 1/2001 se modifican por el artículo 51 y la Ley 29/1985 por la disposición adicional tercera, de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05 y n.36, de 11.03.06).
- Real decreto 378/2001, de 6 de abril, por el cual se aprueba el Plan hidrológico de las Illes Balears (BOE n. 96, de 21.04.01). Modificado por el apartado 4 de la disposición derogatoria única de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

4. Ruido:

- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido (BOE n. 276, 18.11.03). Real decreto 1513/2005, de 16 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido, en lo relativo a la evaluación y gestión del ruido (BOE n. 301, de 17.12.05).

5. Accesibilidad:

- Ley 51/2003, de 2 de diciembre, de igualdad de oportunidades, no discriminación y accesibilidad universal para personas con discapacidad (BOE n. 289, de 03.12.03).
- Real decreto 505/2007, de 20 de abril, por el cual se aprueban las condiciones básicas de accesibilidad y no discriminación de las personas con discapacidad por el acceso y utilización de los espacios públicos urbanizados y edificaciones (BOE n. 113, de 11.05.07).

6. Contaminación:

- Real decreto 9/2005, de 14 de enero, por el cual se establece la relación de actividades potencialmente contaminantes del suelo y los criterios y estándares para la declaración de suelos contaminados (BOE n. 15, de 18.01.05).

7. Seguridad:

- Real decreto 1627/1997, de 24 de octubre, por el cual se establecen disposiciones mínimas de seguridad y salud en las obras en construcción (BOE n. 256, de 25.10.97). Real decreto 39/1997, de 17 de enero, por el cual se aprueba el Reglamento de servicios mínimos de prevención, modificado por el Real decreto 780/1998, de 30 de abril (BOE n. 104, de 01.05.98) y por la Ley 54/2003, de 12 de diciembre, de reforma del marco normativo de la prevención de riesgos laborales (BOE n. 298, de 13.12.03).
- Real decreto 2267/2004, de 3 de septiembre, por el cual se aprueba el Reglamento de seguridad contra incendios en establecimientos industriales (BOE n. 303, de 17.12.04).

8. Telecomunicaciones:

- Real decreto ley 1/1998, de 27 de febrero (BOE n. 51, de 28.02.98) y Real decreto 401/2003, de 4 de abril, por el cual se aprueba el Reglamento regulador de las infraestructuras comunes para el acceso a los servicios de telecomunicaciones en el interior de los edificios y de la actividad de instalación de equipos y sistemas de telecomunicaciones (BOE n. 115, de 14.05.03).
- Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones (BOE n. 264, de 04.11.03).

9. Instalaciones:

- Real decreto 1751/1998, de 31 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de instalaciones térmicas en los edificios e instrucciones técnicas complementarias (BOE n. 186, de 05.08.98).
- Real Decreto 842/2002, de 2 de agosto, por el cual se aprueba el Reglamento electrotécnico para baja tensión (BOE n. 224, de 18.11.02).

10. Edificación:

- Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación (BOE n. 266, de 06.11.99) e instrucción de 11 de septiembre de 2.000 (BOE n. 227, de 21.09.00). Modificada (artículo 3.1) por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre (BOE n. 313, de 31.12.01) y la disposición adicional segunda por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre (BOE n. 31, de 31.12.02) e interpretación de 3 de diciembre de 2.003 de la Dirección general de los registros y del notariado.
- Real decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el cual se aprueba el código técnico de la edificación (BOE n. 74, de 28.03.06 y corrección de errores en el BOE n. 22, de 25.01.08). Modificado por la Orden VIV/984/2009, de 14 de abril (BOE n. 99, de 23.04.09).

11. Montes:

- Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes (BOE n. 280, de 22.11.03), modificada mediante la Ley 10/2006, de 28 de abril (BOE n. 102, de 29.04.06).

12. Biodiversidad:

- Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del patrimonio natural y de la biodiversidad (BOE n. 299, de 14.12.07).

13. Evaluación ambiental:

- Real Decreto legislativo 1/2008, de 11 de enero, por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley de evaluaciones de impacto ambiental de proyectos (BOE n. 23, de 26.10.08).

14. Aeroportuaria:

- Ley 48/1960, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/1999, de 20 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Disposiciones adicional tercera y transitoria tercera de Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido.
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general y resto de normativa de desarrollo.
- Real Decreto 373/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Eivissa.
- Plan Director del aeropuerto de Eivissa, aprobado por la Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2.001.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla dicha Ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.

8.2.- Legislación supra-insular.

1. Urbanizaciones:

- *Decret 38/1987, de 4 de juny, sobre recepció d'urbanitzacions pels ajuntaments (BOCAIB n. 76, de 18.06.87).*

2. Fuera de ordenación:

- *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).*

3. Carreteras:

- *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).*
- *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 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.*

4. Disciplina urbanística:

- *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).

5. Espacios protegidos:

- *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). L'article 16 bis està derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*
- *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).*
- *Llei 5/2005, de 26 de maig, per a la conservació dels espais de rellevància ambiental (LECO) (BOIB n.85, de 04.06.05). Modificació dels articles: 8.4, 36.2, 37.2, 39, 39 bis, 39 ter, 41 bis i 41 ter pel Decret 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09).*

6. Accesibilidad:

- *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).*

7. Patrimonio histórico:

- *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 12/1998, de 21 de desembre, del patrimoni històric de les Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98). Modificada per l'article 12 de la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*

8. Suelo rústico:

- *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).*
- *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 147/2002, de 13 de desembre, pel qual es desenvolupa la Llei 6/1997, de 8 de juliol, del 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).*

9. Capacidad de població:

- *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).*

10. Actividades y equipamientos comerciales:

- *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 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 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).*
- *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).*
- *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).*

11. Cementerios:

- *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).*

12. Ordenación territorial:

- *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 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). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i econòmico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). L'apartat 2n de l'article 1 de la Llei 8/2003 que afegeix un apartat a la disposició transitòria sisena de les DOT queda derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).

- 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 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.
- Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08). Modificada per l'article 8 del Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09) que introdueix un nou article 7 bis.
- Decret llei 4/2009, de 27 de novembre, de mesures urgents en matèria d'ordenació del territori i medi ambient (BOIB n. 174, de 28.11.09).
- Decret llei 5/2009, de 27 de novembre, de mesures relatives al servei públic regular de viatgers per carretera de les Illes Balears i de determinades disposicions en matèria urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09).

13. Turismo:

- Article 17 de la Llei 25/2006, de 27 de desembre, de mesures tributàries i administratives (BOIB n. 188, de 30.12.06) sobre la reutilització de les aigües residuals en els agroturismes i hotels rurals de les de 12 places.
- 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 60/2009, de 25 de setembre, pel qual s'estableixen la unificació dels procediments i la simplificació dels tràmits en matèria turística, com també la declaració responsable d'inici de les activitats turístiques (BOIB n. 143, de 01.10.09).

14. Canteras:

- 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).

15. Aguas:

- 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 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).

16. Energía:

- *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).*
- *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).*

17. Telecomunicaciones:

- *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).*

18. Régimen local:

- *Llei 20/2006, de 15 de desembre, municipal i de règim local de les Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06). L'apartat 2n de l'article 185 ha estat derogat per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*

19. Contaminación acústica:

- *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).*
- *Llei 16/2002, d'1 de juliol, de prevenció i control integrats de la contaminació (BOE n. 157, de 02.07.02).*
- *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). Modificació de l'article 9 pel Decret 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09).*

20. Habitabilidad, uso y mantenimiento:

- *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).*
- *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).*

21. Procedimiento de inscripción de textos:

- *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).*

22. Instalaciones de agua:

- *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).

- *Decret 146/2007, de 21 de desembre, pel qual es regula la posada en servei de les instal·lacions per a subministrament d'aigua en els edificis (BOIB n. 195 ext., de 28.12.07).*

23. Incendios:

- *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).*
- *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 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).*

24. Zonas sensibles:

- *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).*
- *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).*
- *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).*

25. Riesgos y emergéncias:

- *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 intervinguin 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'emergéncias a les Illes Balears (BOIB n. 18, de 05.02.04).*
- *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).*
- *Llei 3/2006, de 30 de març, de gestió d'emergéncias de les Illes Balears (BOIB n. 50, de 06.04.06).*

26. Protección del medio nocturno:

- *Llei 3/2005, de 20 d'abril, de protecció del medi nocturn de les Illes Balears (BOIB n. 65, de 28.04.05).*

27. Evaluación ambiental:

- *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). Modificada per la Llei 6/2007, de 27 de desembre, de mesures tributàries i economico-administratives (BOIB n. 196, de 29.12.07). Modificada*

pel Decret 6/2009, de 17 de novembre, de mesures ambientals per impulsar les inversions i l'activitat econòmica a les Illes Balears (BOIB n. 172, de 24.11.09).

8.3.- Legislación insular.

1. Turismo:

- *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 2001 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).*

2. Residuos:

- *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 2004 (BOIB n. 22, de 14.02.04).*

3. Ordenación territorial:

- *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). Modificada per la Llei 4/2008, de 14 de maig, de mesures urgents per a un desenvolupament territorial sostenible a les Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08).*

MEMORIA JUSTIFICATIVA

01.- CONSIDERACIONES GENERALES

1.1.- Antecedentes y justificación.

a).- Antecedentes.

El municipio de Sant Josep de sa Talaia se encuentra ordenado mediante las Normas Subsidiarias de planeamiento, aprobadas definitivamente el 22 de abril de 1.986 (BOCAIB de 30.05.86) y modificadas el 3 de marzo de 1.995 (BOCAIB de 29.04.95).

b).- Justificación de las Normas Subsidiarias.

Justifica la formulación de las presentes Normas Subsidiarias tanto la temporalidad del planeamiento vigente como el tiempo transcurrido y, además, la aprobación de una abundante normativa estatal y, especialmente, autonómica. En su consecuencia, la aplicación del planeamiento vigente, simultáneamente con la citada normativa sobrevenida, requiere la aprobación de un planeamiento adaptado.

c).- Estas Normas Complementarias y Subsidiarias del Planeamiento, en adelante NN.SS., se formulan en aplicación de lo dispuesto por la normativa urbanística en vigor y, específicamente:

1. En lo que respecta a la necesidad de su formulación, de lo señalado por:

- El artículo 156 del Reglamento de planeamiento para el desarrollo de la Ley del suelo y ordenación urbana aprobado por el RD 2159/1978, de 23 de junio, en adelante RPU, que establece la necesidad de revisión del planeamiento general, entre otras circunstancias, por el agotamiento u obsolescencia del planeamiento en vigor, o cuando la afección por un instrumento de ordenación territorial así lo exija.
- El artículo 4 de la Ley 6/1999, de las directrices de ordenación territorial de las Illes Balears y medidas tributarias, en adelante las DOT, que establece que los instrumentos de planeamiento general vigentes a su entrada en vigor, deberán adaptarse sus determinaciones en el plazo máximo de dos años, a contar desde su publicación.
- La disposición adicional 6 del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, en adelante el PTI, que determina que los instrumentos de planeamiento vigentes deberán adaptarse a sus determinaciones en el plazo de dos años a partir de su entrada en vigor.

2. En lo que respecta a la figura de planeamiento adoptada, según lo determinado por:

- El artículo 1 del Real decreto ley 16/1981, de 16 de octubre, de adaptación de planes generales de ordenación urbana, que determina que la adaptación a las determinaciones del TRLS de 1.976 mediante la revisión del planeamiento anterior, podrá efectuarse mediante formulación de unas NN.SS. si, entre otras cuestiones, la capacidad de gestión y programación del propio municipio así lo aconsejaren.
- El artículo 12 de la Ley 11/2005 de 7 de diciembre, de medidas específicas y tributarias para las Islas de Eivissa y Formentera, en materia de ordenación territorial, urbanismo y turismo, que faculta la revisión de los instrumentos de planeamiento general vigentes mediante la formulación de NN.SS., cuando las características de su desarrollo y capacidad de gestión urbanística así lo aconsejen
- La disposición adicional 6 del PTI que establece la posibilidad de adaptación a sus determinaciones de los instrumentos de planeamiento general mediante la formulación de NN.SS. cuando la capacidad de gestión municipal así lo aconseje.

1.2.- Fines y objeto de las Normas Subsidiarias.

a).- Fines.

La finalidad de las Normas Subsidiarias es la planificación de un desarrollo sostenible del territorio con el objetivo general y básico de la mejora de las condiciones de vida de sus ciudadanos.

b).- Objetivos.

El planeamiento general, de acuerdo con las DOT, deberá dar soporte a los siguientes objetivos generales:

- Un desarrollo socio-económico equilibrado y compatible con la protección y mejora del medio-ambiente.
- Una mejora de la calidad de vida de los ciudadanos y ambiental de los espacios urbanos del municipio.
- Garantizar el acceso de los ciudadanos del municipio a una vivienda digna y adecuada.
- Protección de los espacios abiertos del municipio de cualquier uso que pueda alterar sus valores ecológicos y paisajísticos.

Las Normas Subsidiarias de planeamiento, para lograr los anteriores objetivos generales, se han basado en los siguientes criterios:

1. De redacción.

- Cumplimiento al marco legislativo estatal, autonómico e insular vigente.
- Seguimiento de un proceso urbanístico participativo y claro.
- Ordenación territorial racional y coherente con la realidad actual del municipio.

2. De planificación.

- El establecimiento de un desarrollo urbanístico de los núcleos urbanos adecuado a sus capacidades reales y razonables de crecimiento, mediante la delimitación del suelo urbano y la determinación de los índices de capacidad de población.
- La ordenación racional de los núcleos turísticos manteniendo la oferta turística en los umbrales adecuados para constituir un destino viable.
- La conservación y la protección del suelo rústico, de la actividad agropecuaria y del paisaje.
- La implantación de nuevos equipamientos en suelo urbano y sistemas generales de uso comunitario.
- La mejora de las redes de comunicación.
- La continuación de las infraestructuras públicas.
- La protección, conservación y recuperación de los recursos naturales, del paisaje natural, rural y urbano y del patrimonio histórico artístico.
- Una racional utilización de los recursos (agua potable, energía eléctrica, residuos, etc.).
- La mejora de la calidad urbana y residencial priorizando la implantación de zonas peatonales y la rehabilitación de las edificaciones tradicionales.
- La calificación de suelo de reserva para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública.
- La ordenación de la implantación de las actividades comerciales y la mejora de la oferta de servicios en los núcleos turísticos.
- La prohibición de las actividades molestas y el control de los ruidos de acorde con las características de los núcleos.
- La constitución de patrimonio público de suelo para actuaciones públicas que faciliten la ejecución del planeamiento.

3. Específicos.

En orden a la definición de las directrices generales por las que quieren se rijan la definición y ejecución de la ordenación urbanística del término, es criterio de los órganos municipales responsables de su planificación que deben tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

- El término municipal de Sant Josep de sa Talaia presenta una realidad territorial muy compleja que deriva de la existencia de una multiplicidad de asentamientos urbanos -resultado de desarrollos sectoriales aislados planteados sin una concepción global de la ordenación del término- que dificulta la posibilidad de establecimiento, de forma simultánea y para la totalidad de los mismos, de su modelo futuro de ordenación.
- La dificultad que de lo anterior deriva, se agrava por el hecho de que la inicial especialización funcional de los diversos asentamientos se ha ido difuminando por la implantación de usos alternativos a los inicialmente previstos, básicamente de carácter residencial permanente, dando origen a un proceso disperso de demanda de infraestructuras y equipamientos que, salvo un estudio pormenorizado de la realidad de cada uno de ellos del que derive una solución ajustada a las reales necesidades que para su funcionalidad futura se determinen, puede resultar inasumible para las capacidades municipales.
- La actividad turística, esencial en la actividad económica del municipio, presenta escenarios muy cambiantes, que impiden la definición de modelos tradicionales a largo plazo y exigen una agilidad en las propuestas en materia de ordenación territorial que el modelo tradicional de planeamiento, en el marco de las limitaciones territoriales que las DOT y el PTI imponen, no puede dar.
- La ordenación urbanística debe ir encaminada a la consecución de un modelo turístico diferenciado, atento a aspectos de mercado emergentes que contribuyan a elevar la calidad de la actividad turística del término y que precisen de edificaciones e instalaciones cuya previsión territorial anticipada por la ordenación urbanística, puede conllevar procesos de revalorización de los terrenos a ellos destinados que dificulten en gran manera su efectiva concreción.
- Desde la ordenación debe darse adecuada respuesta al derecho constitucional a una vivienda digna, primando en la definición de los desarrollos la consecución de suelos públicos que permitan poner en el mercado y para los residentes permanentes del término, viviendas sometidas a regímenes de protección pública que las hagan asequibles para las economías familiares ordinarias.
- Resulta preciso incrementar el patrimonio municipal de suelo, muy escaso como consecuencia de que la actividad urbanística del término se ha basado en la aplicación de normativas y sistemas de gestión obsoletos o que superan la capacidad de gestión municipal, por lo que debe primarse la definición de aquellas ordenaciones que, resultando de posible gestión para las capacidades municipales, supongan el mayor grado de incremento de dicho patrimonio público.
- Resulta principio básico en la gestión de la ordenación que se quiere definir, el que los beneficios que de la actividad urbanística deriven, deben obligatoriamente redundar en beneficio de la total comunidad, aportando a la misma las plusvalías que legalmente correspondan mediante la correcta definición de procedimientos de gestión urbanística que sean lo suficientemente concretos y elaborados para garantizar la consecución de dicha finalidad básica.

1.3.- **Ámbito, alcance y contenido del planeamiento general.**

a).- **Ámbito y alcance.**

El ámbito del planeamiento general es la totalidad del territorio del municipio de Sant Josep de sa Talaia y, sin perjuicio del cumplimiento de las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, tiene por objeto su ordenación urbanística.

b).- **Contenido.**

1. Memoria informativa y justificativa.

Es el documento informativo y justificativo de las características y condicionantes que han sido

determinantes para la ordenación.

2. Estudio económico y financiero.

Es el documento en el que se define y evalúa la responsabilidad de la ejecución del planeamiento, fundamentalmente en lo referente a la inversión pública y a la racionalización de su asignación.

3. Normas urbanísticas.

Se establece la delimitación del contenido urbanístico del derecho de propiedad y de las condiciones a que han de ajustarse las actuaciones con implicaciones urbanísticas en su ámbito territorial, ya sean de planeamiento de desarrollo, gestión o ejecución directa. En ellas se recoge las determinaciones que establecen las condiciones de carácter general y particular aplicable a todos y cada uno de los espacios públicos y parcelas incluidas en el ámbito del planeamiento. Incluye entre otras determinaciones aquellas que habitualmente se consideran ordenanzas y que se desarrollan en este documento.

4. Planos de información y ordenación.

Los planos de información reflejan la realidad del ámbito a la hora de redactarse el plan y que por su carácter básico son el punto de partida obligado para la ordenación. Los planos de ordenación son los documentos que expresan gráficamente las determinaciones que se desarrollan y pormenorizan en las normas urbanísticas.

5. Catálogo de protección del patrimonio.

Es un instrumento complementario a las determinaciones del planeamiento general que contiene la relación de monumentos, edificios y elementos que por su singular valor o características se sujetan a un régimen especial de protección. En dicha relación de fichas se fija su grado y nivel de protección, así como, en su caso, la descripción de las obras admitidas.

1.4.- Tramitación, aprobación y vigencia del planeamiento.

El procedimiento para la tramitación y aprobación del planeamiento general será el determinado en el Real decreto 1346/1976 por el cual se aprueba el texto refundido de la Ley del suelo y en el Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico.

El planeamiento general, una vez aprobado definitivamente, de acuerdo con lo establecido en el artículo 103.1 de la Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears, entrará en vigor una vez publicado en el Boletín Oficial de las Illes Balears (BOIB) el acuerdo de su aprobación definitiva y el texto completo de las normas urbanísticas. Su vigencia será indefinida, sin perjuicio de su modificación o revisión.

1.5.- Estructura general y orgánica.

Las NN.SS. clasifican la totalidad del territorio municipal en suelo urbano, urbanizable y suelo rústico, constituyendo por tanto unas NN.SS. de las contempladas en el artículo 91.b del vigente Reglamento de Planeamiento.

02.- SUELO URBANO

2.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.

Tienen esta condición, de acuerdo con el artículo 12, del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, el que se encuentra en situación de suelo urbanizado de acuerdo con la legislación urbanística vigente y clasificado por las NN.SS. como suelo urbano por estar integrado de forma legal y efectiva en la red de dotaciones y servicios propios del núcleo de población.

2.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación territorial.

Las Directrices de ordenación territorial establecen en el artículo 11 que son aquellos suelos aptos para los asentamientos urbanos, de cualquiera tipo de uso, reconocidos por los instrumentos de planeamiento general, con las dimensiones y las características básicas que estos les otorgan, sin perjuicio de lo que indiquen los Planes territoriales insulares.

2.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

2.3.1.- Suelo urbano con urbanización consolidada.

a).- Suelo que tenga la condición legal de solar por contar de manera efectiva con las condiciones técnicas suficientes para dar servicio adecuado a la población prevista en el planeamiento y con conexión a las redes generales de infraestructuras y servicios, con los elementos de urbanización requeridos por el planeamiento urbanístico y como mínimo, los siguientes:

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

b).- Suelo urbano con urbanización consolidada que no disponga de la urbanización ejecutada en los términos exigidos en el apartado anterior.

2.3.2.- Suelo urbano sin urbanización consolidada.

a).- Para poder autorizar la edificación en una parcela de suelo urbano que no tenga todavía la condición de solar y esté incluida en un ámbito de gestión, será necesario que se acredite que las obras de urbanización están en curso de ejecución y que están ya finalizadas, como mínimo, las siguientes:

- Movimiento de tierras.
- Vialidad rodada, a excepción de la capa de rodadura
- Vialidad peatonal con solera de hormigón y excepto el pavimento final.
- Redes de servicios completas, excepto las acometidas a las parcelas, incluidas las conexiones con las redes generales (excepto la red de saneamiento en los casos contemplados en la norma 32).
- Zonas verdes, excepto su plantación.

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

2.3.3.- Ordenación del suelo urbano por los instrumentos de planeamiento general.

- a).- Al establecer la ordenación del suelo urbano, deberán definir y regular sus características respetando, excepto en ámbitos sujetos a reforma interior, las del tejido preexistente (tipología básica continua o aislada, régimen de alturas, respetando o reduciendo el consolidado mayoritariamente, régimen de usos globales que caracterice actualmente cada zona y su intensidad que será, como máximo, la que resulte de la ordenación preexistente).
- b).- La ordenación de las zonas turísticas se ajustará a los siguientes criterios:
- Preservarse de la transformación los terrenos situados en las cotas más altas de los terrenos, determinando su inedificabilidad o su calificación como espacio libre.
 - Determinarse la inedificabilidad de los terrenos con pendiente superior al 40 % y, en los terrenos con pendientes entre el 20 y el 40 %, posibilitar, adaptadas a la topografía, las construcciones de sólo 1 planta de altura, excepto cuando no sea posible, por las características del tejido delimitado o el grado de consolidación de derechos. En este caso, se habrán de establecer reglas para la ordenación de la edificación que aseguren la minimización de su impacto (limitaciones de altura, volumen y determinaciones sobre su distribución), reglas para aterrizar los espacios libres de parcela o determinaciones sobre la reforestación de los mismos, y ordenanzas que obliguen a la restitución del arbolado suprimido.
 - Incorporarse a la ordenación como espacio libre las masas forestales más valiosas, incorporando ordenanzas que garanticen su conservación.
- c).- Suelo urbano destinado a uso industrial y de servicios.
- Su acotación física y perceptiva deberá guardar relación con el tejido urbano del ámbito en el cual se inserta y, cuando no sea posible, se procurará la disposición de espacios de transición, con pantallas vegetales de la magnitud y disposición adecuadas, que minimicen el impacto tipológico de las edificaciones destinadas a estos usos.
 - Se determinarán las características estéticas de las edificaciones teniendo en cuenta su grado de percepción desde el viario de sistema general circundante.
 - Se definirá específicamente el tratamiento de los espacios de borde a fin de que sean elementos de armonización y no de discordancia o singularización, fundamentalmente mediante la previsión de las pantallas vegetales antes citadas.

2.4.- Condiciones de las licencias en suelo urbano.

Las licencias de edificación en suelo urbano están condicionadas a que la parcela cumpla la condición de solar, es decir al suelo que se encuentra definido como urbano a las presentes Normas Subsidiarias o que resulte de la aprobación definitiva del planeamiento de desarrollo correspondiente, apto para la edificación y que reúna los siguientes requisitos:

- Haber cumplido con las condiciones de parcelación o reparcelación urbanística en el caso en que estas fueran necesarias.
- Tener señaladas las alineaciones y rasantes.
- Disponer de acceso rodado, abastecimiento de agua, evacuación de aguas residuales mediante red pública de alcantarillado, suministro de energía eléctrica y alumbrado público.
- Tener pavimentada la calzada y encintado de las aceras en las vías a las cuales dé frente.

Cuando en una zona determinada, las infraestructuras descritas en esta norma, no existan o no alcancen el nivel de suficiencia, se deberá denegar la autorización de cualquier construcción que suponga incremento del número de viviendas, alojamientos turísticos o nueva edificación. No obstante, de acuerdo con la legislación vigente, se podrá obtener licencia ejecutando o avalando la ejecución de los servicios inexistentes o insuficientes, aunque no podrán ocuparse las edificaciones hasta su finalización,

recepción y cesión pública.

2.5.- Condiciones de la Ley de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible.

2.5.1.- Constituyen el suelo urbano, según el artículo 1 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, los terrenos que cumplen con alguna de las siguientes condiciones:

- a).- Los terrenos que el planeamiento urbanístico incluye de manera expresa en esta clase de suelo porque, habiendo sido legalmente sometidos al proceso de integración en el tejido urbano, tienen todos los servicios urbanísticos básicos o bien se encuentran comprendidos en áreas consolidadas por la edificación de al menos dos terceras partes de su superficie edificable. El simple hecho de que el terreno linde con carreteras y vías de conexión interlocal y con vías que delimitan el suelo urbano no comporta que el terreno tenga la condición de suelo urbano.
- b).- Los terrenos que, en ejecución del planeamiento urbanístico, alcanzan el grado de urbanización que éste determina.

2.5.2.- Servicios urbanísticos básicos:

- a).- La red viaria que tenga un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal.
- b).- Las redes de abastecimiento de agua y de saneamiento.
- c).- El suministro de energía eléctrica.

Estos servicios deberán tener las características adecuadas para el uso del suelo previsto por el planeamiento urbanístico que lo clasifica.

2.5.3.- Condiciones del suelo urbano consolidado y no consolidado.

La Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible en las Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), en relación con el Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08), ha definido los siguientes conceptos:

a).- Suelo urbano consolidado.

1. Los terrenos que tienen la condición de solar por cumplir con las siguientes condiciones:

- Estar clasificados como suelo urbano apto para la edificación según su calificación urbanística.
- Estar urbanizados de acuerdo con las determinaciones establecidas por el planeamiento urbanístico y, si éste no las especifica, que dispongan como mínimo de: Red viaria con un nivel de consolidación suficiente para permitir la conectividad con la trama viaria básica municipal, red de abastecimiento de agua y alcantarillado, suministro de energía eléctrica. Además, que confronten con vía pública que cuente con alumbrado público y esté íntegramente pavimentada incluido los pasos peatonales.
- Si el planeamiento las define, tener señaladas alineaciones y rasantes.
- Ser susceptibles de licencia de edificación inmediata por no estar incluidos en un sector sujeto a un plan especial de mejora urbana, ni en un polígono de actuación urbanística pendiente de desarrollo, ni que por edificarlos se hayan de ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con la finalidad de regularizar alineaciones o completar la red viaria.

2. Los terrenos a los que solo falta para lograr la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes.

b).- Suelo urbano no consolidado.

1. El que no reúne las condiciones de el urbano consolidado.

2. El suelo urbano consolidado que deviene en no consolidado cuando el planeamiento general lo somete a actuaciones de transformación urbanística, incorporándolo a sectores sujetos a un plan especial de mejora urbana o a polígonos de actuación urbanística, excepto:

- Los terrenos a los que solo falta para lograr la condición de solar, señalar las alineaciones o las rasantes.
- Cuando como consecuencia de una nueva ordenación deje de cumplir las siguientes condiciones: Tener señaladas alineaciones y rasantes y/o que para edificarlos se deban ceder terrenos para destinarlos a calles o a vías con la finalidad de regularizar alineaciones o completar la red viaria.

3. Cuando esté integrado en una unidad de actuación o de ejecución, deberá destinarse como mínimo a viviendas sujetas a un régimen de protección pública el 30 % de la edificabilidad de uso residencial.

4. Cuando esté integrado en una unidad de actuación o de ejecución, deberá entregarse al ayuntamiento, libre de cargas de urbanización y con destino al patrimonio público del suelo, el 15 % del suelo correspondiendo al porcentaje de la edificabilidad media ponderada.

5. Las actuaciones de transformación urbanística en el suelo urbano no consolidado o consolidado que deviene en no consolidado, de acuerdo con el Real decreto legislativo 2/2008 (artículos 14 y 16), podrán ser:

5.1. Actuaciones de urbanización:

- Las de nueva urbanización que suponen el paso de un ámbito de suelo de la situación de suelo rural a la de urbanizado para crear, junto con las correspondientes infraestructuras y dotaciones públicas, una o más parcelas aptas para la edificación o uso independiente y conectadas funcionalmente con la red de los servicios exigidos por la ordenación territorial y urbanística.
- Las que tengan como objeto reformar o renovar la urbanización de un ámbito de suelo urbanizado.

5.2. Actuaciones de dotación:

Las que tengan como objeto incrementar las dotaciones públicas de un ámbito de suelo urbanizado para reajustar su proporción con la mayor edificabilidad o densidad o con los nuevos usos asignados en la ordenación urbanística en una o más parcelas del ámbito y no requieran la reforma o renovación integral de la urbanización de éste.

2.5.5.- Cumplimiento de las determinaciones de la Ley 4/2008, de 14 de mayo.

a).- En relación con la clasificación de suelo urbano, las NN.SS. han determinado:

- La delimitación de suelo urbano actualmente vigente.
- Los terrenos clasificados como suelo urbanizable por el planeamiento vigente que, en desarrollo del planeamiento aplicable, han alcanzado el grado de urbanización que éste determinaba para ser incorporados al suelo urbano.
- Los terrenos que, de acuerdo con los requisitos de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, deben incorporarse al suelo urbano por contar con todos los servicios urbanísticos básicos.

- c).- Además de lo anterior, la Ley 4/2008, de 14 de mayo, determina la obligatoriedad de reserva del 30 % de la superficie edificable de uso residencial asignada al suelo no consolidado por la edificación e incluido en unidad de actuación para vivienda sujeta a un régimen de protección pública que permita establecer, al menos, su precio máximo en venta, alquiler u otras formas de acceso.

Las NNSS cumplimentan tal requisito:

- Asignado dicha reserva a cada una de las unidades de actuación delimitadas según las dos clases de actuación de transformación urbanística, ya sean de dotación o de urbanización contempladas por el artículo 14 del R.D.L. 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo.
- Calculando el techo residencial resultante de las actuaciones de urbanización a que se refiere el artículo 10.1.b del citado R.D.L. 2/2008, de 20 de junio.

2.6.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbano.

Además de los objetivos generales expuestos en las presentes NN.SS., se han establecido, de acuerdo con el análisis territorial realizado y según lo señalado en la normativa del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, los siguientes criterios:

- Adaptación al Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y a la normativa sobrevenida desde la vigencia de las NN.SS.
- Mantenimiento de la configuración básica de los núcleos consolidados, sin plantear ningún nuevo suelo urbanizable de crecimiento residencial en el municipio y ampliando, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, la protección sobre el suelo rústico.
- Ordenar y mejorar la oferta turística del municipio mediante medidas específicas destinadas a posibilitar las reformas de los edificios hoteleros existentes.
- La delimitación de los asentamientos existentes en suelo rústico que conforman los núcleos rurales y cuya ordenación debe ser desarrollada mediante un plan especial, se difiere a una posterior modificación de planeamiento.
- Vincular las nuevas dotaciones de zonas verdes públicas e infraestructuras a sectores de gestión sistemática para su obtención pública y gratuita.
- Regular específicamente el impacto de las nuevas edificaciones en las zonas turísticas definiendo parámetros de integración en el terreno, volumen y tamaño máximo de las edificaciones, así como de la obligación del ajardinamiento de los espacios remanentes.
- Se definen características arquitectónicas y estéticas para las edificaciones propias de la Isla.
- Se incorporan los nuevos equipamientos señalados por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, como los de tipo sanitario y asistencial (centros de salud y creación de una nueva zona sanitaria), mejora y ampliación de los centros docentes, creación de nuevos centros sociales y culturales, etc., así como las actuaciones encaminadas a eliminar el tránsito a través de los núcleos de población.
- Se establecen sectores de suelo urbano, sin perjuicio del cumplimiento, en su caso, de las cesiones obligatorias que correspondan, susceptibles de asumir su gestión mediante entidades urbanísticas de conservación. Estos sectores serán los siguientes: Caló d'en Real, Cala Molins, Cala Vadella y Porroig. Se incorpora al planeamiento aunque se mantiene como urbanizable el sector de Sa Caixota hasta su recepción, también con la obligación de crear e incorporar una entidad urbanística de conservación. La finalidad de las mismas serán las siguientes: Realizar a su costa el mantenimiento y conservación de los viales del ámbito del sector, así como de sus zonas verdes y del resto de elementos ornamentales, sean estos de carácter público o privado. Realizar la limpieza interior, alumbrado y servicios del ámbito del sector, sin perjuicio de la adscripción a la titularidad pública de los que correspondan al Ayuntamiento. Las anteriores obligaciones cesarán en el momento en que el Ayuntamiento reclamé para sí la gestión de los citados servicios individual o colectivamente.

Además, en cuanto a aquellos objetivos regulados específicamente para el suelo urbano por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera (anexo I), las siguientes:

- a).- **Ámbito de suelo urbano SU-3.4 de Es Cubells:** Atendiendo la falta de garantías de estabilidad de los terrenos y a su impacto paisajístico, estas NN.SS. no consideran conveniente su incorporación a la ordenación como suelo urbano. Las edificaciones existentes que se sitúan sobre el acantilado serán objeto del régimen de protección legalmente establecido.
- b).- **Ámbito de suelo urbano AA-4.5 de Cala Vadella:**
- Las NN.SS. proponen el mantenimiento de su ámbito, conforme a las determinaciones detalladas de la ordenación que establecen los planos y las normas urbanísticas.
 - Régimen transitorio: Hasta que no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI de las NN.SS., en los suelos consolidados por la urbanización sólo podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura en parcela de 1.000 m² de superficie mínima.
- c).- **Ámbito de suelo urbano AA-4.9 de Cala Molins:**
- Las NN.SS. proponen el mantenimiento de su ámbito, conforme a las determinaciones detalladas de la ordenación que establecen los planos y las normas urbanísticas.
 - Régimen transitorio: Hasta que no resulte definitivamente aprobada la adaptación al PTI de las NN.SS., no podrá tramitarse ninguna modificación de la ordenación vigente.

En cuanto a las normas urbanísticas para suelo urbano, se han definido las siguientes calificaciones urbanísticas:

- a).- **Uso residencial:** Zona intensiva (I) y zona extensiva (E). Cada una de las anteriores calificaciones urbanísticas subdivididas en subzonas, es decir:
- I-1: Zona intensiva 1 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: MC-1).
 - E-P1: Zona extensiva plurifamiliar 1 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: UAA-1).
 - E-P2: Zona extensiva plurifamiliar 2 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: UAA-2).
 - E-P3 y E-P3a: Zona extensiva plurifamiliar 3 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: UAA-3).
 - E-U1: Zona extensiva unifamiliar 1 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: UA-1).
 - E-U2: Zona extensiva unifamiliar 2 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: UA-2).
 - E-U3 y E-U3a: Zona extensiva unifamiliar 3 y 3a (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: UA-3).
 - E-U3b y E-U3c: Zona extensiva unifamiliar 3b y 3c (extensiva residencial del Plan parcial de Sa Caixota).
 - E-U4: Zona extensiva unifamiliar 4 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: UA-4).
 - E-U5 y E-U5a: Zona extensiva unifamiliar 5 y 5.a (extensiva unifamiliar especial).
- b).- **Terciario:** Comercial (C), administrativo privado (AD), turístico (T) y establecimientos públicos (EP).

Las anteriores calificaciones urbanísticas, excepto la turística (T), se han incorporado como usos y actividades compatibles. El uso turístico, de acuerdo con el Decreto 42/1997, de 14 de marzo, por el cual se aprueba el Plan de ordenación de la oferta turística de las Islas de Eivissa y Formentera (POOT) y que se justifica a el apartado de condiciones mínimas de los nuevos establecimientos turísticos, deberá cumplir las condiciones generales y particulares de las siguientes zonas turísticas: 1.5, 2, 3 i 4.1 del POOT.

- T-1: Zona extensiva turística 1 (en el text refós de les NN.SS. del 95: TH).

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

c).- Uso Industrial:

- ID-1: Zona industrial y de servicios 1 (en el texto refundido de las NN.SS. del 95: IJ).

d).- Equipamiento comunitario: Socio-cultural (EQ-SC), docente (EQ-D), asistencial (EQ-A), administrativo-institucional (EQ-AI), deportivo (EQ-E), seguridad (EQ-SG), sanitario (EQ-S), religioso (EQ-RL), cementerio (EQ-CM), abastecimiento (EQ-AB), recreativo (EQ-R) y municipal diverso (EQ-MD).

Equipamientos del municipio:

Nucleos	EQ-SC	EQ-D	EQ-A	EQ-AI	EQ-E	EQ-SG	EQ-S	EQ-RL	EQ-C	EQ-AB	EQ-R	EQ-MD
Cala de Bou	2072	0	0	0	11429	0	1952	0	0	0	0	23196
Club Delfí	1937	0	0	0	9200	0	0	0	0	0	0	0
Can Gaspar	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cala Molí	0	0	0	0	6614	0	0	0	0	0	0	0
Caló den Real	3790	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Can Salines	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cala Tarida-Corral	1360	0	0	0	21081	0	0	0	0	0	0	0
Es Cubells	691	0	0	0	0	0	0	1027	0	0	0	0
Plana de Mar	473	0	0	0	646	0	0	0	0	0	0	0
Porroig	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Port des Torrent	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	15449
Roques Males	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Sant Agustí (1)	0	2769	0	0	0	0	0	640	0	0	0	0
Sant Francesc	0	0	0	0	0	0	0	1150	0	0	0	1650
Sant Josep (2)	512	6615	0	0	16139	0	0	1919	0	0	0	11524
La Revista	0	0	0	0	0	0	0	682	0	0	0	0
Sa Torrassa	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Cala Vadella	0	0	0	0	9065	0	0	0	0	0	0	0
Sant Jordi	8259	50643	0	0	54718	(3)	8220	735	1412	0	1891	33261
TOTAL	19094	60027	0	0	128892	0	10172	6153	1412	0	1891	85080

(1).- SS.GG. en SR (EQ-C): 1.624 m².

(2).- SS.GG. en SR (EQ-C): 4.991 m².

(2).- SS.GG. en SR (EQ-SG): 11.354 m².

e).- Comunicaciones e infraestructuras: Instalaciones y servicios (IS), transporte (TR), telecomunicaciones (TC) y aparcamiento de vehículos (AP).

Las anteriores calificaciones urbanísticas, excepto la de instalaciones y servicios (IS), se han incorporado como usos y actividades compatibles.

f).- Espacios libres: Espacio libre público (EL-P) y espacio libre privado (EL-PR).

1. Espacios libres públicos.

Comprende los terrenos así calificados en los planos de ordenación correspondientes a los núcleos urbanos, sean o no de titularidad pública, destinados al esparcimiento de la población y a dotar de mejores condiciones ambientales a la ciudad. Su ordenación estará condicionada a los fines para los que se han creado, con la posibilidad de contener los servicios propios para su uso, así como los correspondientes caminos, rampas y el resto de elementos y de instalaciones precisas para su correcta utilización.

La superficie de los espacios libres públicos existentes y previstos en el municipio, situados en suelo urbano, ascienden a: 475.494 m², distribuidos de la siguiente forma:

- Cala de Bou: 51.824 m²
- Club Delfí: 7.577 m²
- Cala Molí: 68.369 m²
- Caló den Real: 22.962 m²
- Cala Tarida-Corral: 64.692 m²
- Plana de Mar: 2.235 m²
- Porroig: 6.406 m²
- Port des Torrent: 65.509 m²
- Sant Agustí: 1.002 m²
- Sant Josep: 2.632 m²
- Sa Torrassa: 3.001 m²
- Cala Vadella: 52.546 m²
- Sant Jordi: 126.739 m²

2. Espacios libres privados.

Son las áreas ajardinadas de dominio privado y de uso público o privado, calificadas específicamente por el planeamiento o resultantes del cumplimiento de las determinaciones sobre ocupación del suelo en cada ordenanza de edificación.

g).- Unidades de actuación en suelo urbano.

Se ha previsto, con la finalidad de ordenar zonas interiores del núcleo, determinar sus áreas de crecimiento, obtener espacios libres públicos, viales y aparcamientos, el desarrollo de unidades de actuación.

Las unidades de actuación, de acuerdo con la Ley 4/2008, de 14 de mayo, se califican:

- En suelo urbano consolidado: Actuaciones sin transformación urbanística.
- En suelo urbano no consolidado o consolidado que deviene en no consolidado: Actuaciones de transformación urbanística de dotación o, en su caso, de urbanización.

h).- Suelo urbano por consolidación y servicios en APT de costas.

El suelo urbano por consolidación y servicios, no clasificado en el planeamiento vigente, situado en la franja de APT de costas, permanece en las presentes NN.SS. pendiente de ordenar hasta que la aprobación de la modificación del Plan territorial insular de Eivissa determine su régimen urbanístico.

03.- SUELO URBANIZABLE

3.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.

Los terrenos que, a efectos del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. declaran aptos para ser urbanizados.

3.2.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio.

Las Directrices de ordenación del territorio establecen que el suelo urbanizable o apto para urbanizar se debe desarrollar de forma integrada o contigua a los núcleos urbanos existentes que no sean de uso industrial o de servicios y por eso deberán cumplir las tres siguientes condiciones:

- a).- Haber contacto entre la área de transición del suelo urbano, urbanizable o apto para la urbanización y el nuevo polígono o sector.
- b).- Haber interconexión de los sistemas viarios.
- c).- No todos los espacios intermedios pueden ser clasificados como suelo rústico.

Las condiciones expuestas para el crecimiento del suelo urbano, reguladas por la disposición transitoria cuarta, son también de obligado cumplimiento para los crecimientos del suelo urbanizable o apto para la urbanización que determinen los instrumentos de planeamiento general.

3.3.- Condiciones establecidas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

3.3.1.- Sectores con Plan parcial aprobado.

- a).- Determinar su mantenimiento o su revisión de acuerdo con las condiciones generales que establece el PTI y, en su caso, el POOT para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano y establecer las medidas correctoras de la ordenación para minimizar los reajustes.
- b).- El régimen para la edificación será el definido para el suelo urbano con urbanización consolidada siempre que la urbanización de los terrenos esté efectivamente ejecutada en los términos establecidos en el PTI y se hayan efectivamente completado los requisitos de cesión y equidistribución. En el resto de casos el régimen de aplicación será el definido para el suelo urbano sin urbanización consolidada.

3.3.2.- Terrenos colindantes pertenecientes a términos municipales distintos.

La ordenación se definirá de acuerdo con las determinaciones de carácter general establecidas para la ordenación de las áreas de desarrollo urbano y para las ART-AIM definidas en los correspondientes PTM, es decir:

- Definir para los ámbitos ordenados similares tipologías e intensidades de uso establecidas sobre la base de la que resulte mayoritaria con el área y con independencia de su asignación a uno u otro municipio.
- En los casos de ordenaciones consolidadas discordantes, disponer de zonas de transición.
- Limitar la concurrencia de usos y actividades que por su naturaleza o efectos sean incompatibles.
- Continuidad del trazado viario y de las alineaciones, así como de los espacios libres y zonas ajardinadas..

3.3.3.- Crecimiento destinado a uso turístico, residencial o mixto.

- a).- No podrá superar el 10 % de la superficie del suelo clasificado como urbano o urbanizable, que no haya resultado desclasificado por el PTI, con Plan parcial aprobado definitivamente a la entrada en vigor de las DOT.
- b).- Computan como superficie de nuevo crecimiento las áreas de desarrollo urbano y el suelo urbanizable sin Plan parcial aprobado definitivamente que no quedó reclasificado como suelo rústico a la entrada en vigor de las DOT y que el planeamiento general quiera mantener.
- c).- No computan como superficies de nuevo crecimiento las destinadas a grandes equipamientos que formen parte de sectores, entendiéndose por tales los que supongan más del 50 % de su superficie bruta,

mientras mantengan esta calificación.

- d).- Cuando el planeamiento general vigente, a la entrada en vigor de PTI, contenga previsiones de crecimiento superiores, efectuar los cambios de clasificación a suelo rústico para ajustarlos a los máximos previstos en los apartados anteriores.
- e).- Situar el nuevo suelo urbanizable en contacto con una AT de un área de desarrollo urbano destinada a los dichos usos, con interconexión de sus sistemas viarios y sin que la totalidad de los espacios intermedios entre esta área y el nuevo sector estén clasificados como suelo rústico, excepto que se destine a sistemas generales de espacios libres o equipamientos.
- f).- Ordenación coherente de los tejidos en el aspecto formal e integrados con el entorno, cuidando especialmente la armonización con la tipología edificatoria de las áreas a las cuales se agregue y evitando la desfiguración de la perspectiva de los conjuntos urbanos existentes. En todo caso, la ubicación y ordenación de los nuevos suelos se efectuará teniendo en cuenta las condiciones siguiente:
 - Implantación del núcleo existente respecto del entorno.
 - Topográficas de los terrenos de este entorno determinándose a este efecto que, como criterio general y excepto justificación en contra aceptada por la CIOTUPHA, no podran situarse en terrenos con pendiente superior al 20 %.
 - La protección de las visuales.
 - Las tendencias naturales de crecimiento de los núcleos.
- g).- No clasificar nuevos sectores de suelo urbanizable fuera del ámbito de las zonas turísticas del PTI, excepto en los suelo de reserva o dotacional para llevar a cabo actuaciones de intercambio de aprovechamiento o reconversión del POOT o las de suelo necesario para actuaciones de reconversión territorial.
- h).- Respetar los siguientes parámetros máximos:
 - Densidad máxima (habitantes/ha): 60 en las zonas turísticas y 100 en el resto.
 - Alturas máximas: Las predominantes en el área de desarrollo urbano a la cual se agregue y, en zona turística, 3 plantas.
- i).- Hasta que, de acuerdo con la Administración competente no desaparezca la situación de riesgo, no situar nuevo suelo urbanizable donde una AT coincida con una APR.

3.3.4.- Condición del nuevo suelo industrial y de servicios.

- a).- Deberán disponerse en una AT de los polígonos industriales existentes.
- b).- La ordenación se efectuará de acuerdo con los criterios generales definidos para el suelo urbano con uso industrial o de servicios.
- c).- Se fomentará la previsión de reserva de suelo público para estos usos que permita la relocalización de las actividades incompatibles, actualmente situadas en zonas de uso residencial, y de las existentes en suelo rústico. Para ello se prohibirá la posibilidad de cambio de uso.

3.4.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo urbanizable.

No se ha considerado adecuado plantear el futuro crecimiento de suelo urbano mediante la clasificación de nuevo suelo urbanizable de tipo residencial o turístico que estuviera ya previsto en el planeamiento

vigente y, en cuanto al industrial y servicios, se ha previsto la clasificación de un nuevo sector en Sant Jordi. Los sectores urbanizables que se crean o que se mantienen son los siguientes:

- SUB-01 (Sant Jordi): Se trata de un sector urbanizable de nueva creación, destinado a servicios e industrial de 96.590 m² de superficie de ámbito.
- SUB-02 (Sant Jordi): Se trata de un sector urbanizable residencial (antiguo sector 1.4) ejecutado, pendiente de recepcionar, de 104.869 m² de ámbito.
- SUB-03 (Sant Jordi): Se trata de un sector mixto, residencial y terciario (administrativo), parte del antiguo sector 1.18, de 125.878 m² de ámbito.
- SUB-04 (Sant Jordi): Se trata de un sector urbanizable de uso terciario (comercial), parte del antiguo sector 1.17, de 51.196 m² de ámbito.
- SUB-05 (Cala Tarida-Corral): Se trata de un sector residencial (antiguos sectores 4.23 y parte del 4.24), de 170.827 m² de ámbito.
- SUB-06 (Cala Tarida-Corral): Se trata de un sector urbanizable residencial (antiguo sector 4.21), de 263.381 m² de ámbito, en ejecución.
- SUB-07 (Cala Tarida-Corral): Se trata de un sector urbanizable residencial (antiguo sector 4.16), de 83.169 m² de ámbito, en ejecución.
- SUB-08 (Plana de Mar): Se trata de un sector urbanizable residencial (antiguo sector 4.14), de 59.010 m² de ámbito.
- SUB-09 (Roques Males): Se trata de un sector urbanizable residencial (antiguo sector 4.33), de 110.908 m² de ámbito.
- SUB-10 (Sant Jordi): Se trata de un sector urbanizable residencial (antiguo sector 1.11) que, de acuerdo con en anexo I del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, se mantiene a los efectos de servir, además de para residencial privado, como reserva de suelo para vivienda sometida a algún régimen de protección pública y a equipamientos, de 53.601 m² de ámbito.

En cuanto al SUB-11 (Sa Caixota): Se trata de un urbanizable ejecutado que queda incorporado a las presentes NN.SS. de planeamiento con las modificaciones en su ordenación que se recogen en los planos de ordenación. No obstante, deberá modificarse el proyecto de urbanización con el objeto de recoger las modificaciones en viales e infraestructuras, así como, en su caso, ejecutarse las obras previstas. Las modificaciones incorporadas, con independencias de las que se derivan como consecuencia de los deslizamientos de terreno, son las siguientes que establece el PTI, es decir:

- Incrementar los terrenos calificados como ELP en sus límites con el área natural de especial interés (ANEI) n. 4 y en la zona costera, según su delimitación la cual se grafía en el plano 2, y reducirse el número de viviendas factibles en un mínimo de un 20 %.
- En la zona actualmente calificada como deportiva y de previsión, podrán contemplarse un máximo de 18 viviendas unifamiliares aisladas en parcela de 2.000 m² de superficie mínima.
- La parcela mínima edificable deberá fijarse en 1.000 m².
- Las alturas máxima posibles se disminuirán a 2 plantas.
- Se limitará a 0,4 m²/m² la edificabilidad neta máxima.

Además, en la zona delimitada como de “ámbito especial” deberá redactarse un proyecto que analice las condiciones de estabilidad del terreno, establecer y ejecutar las condiciones de urbanización que garanticen la seguridad frente a deslizamientos. En cualquier caso, los proyectos de obra que soliciten licencia incorporarán un estudio geotécnico del terreno y las medidas necesarias para garantizar su estabilidad y éstas se otorgarán previa declaración expresa del promotor de que asume íntegramente cualquier responsabilidad derivada de daños en la urbanización, en la edificación y a terceros. Condición que quedará incorporada a la licencia y al final de obras.

También deberá, en su caso, modificarse el proyecto de compensación u otro instrumento análogo que permita el reparto de beneficios y cargas derivadas de la ordenación sobrevenida. En todo caso, el acta

de recepción conllevará la obligación de constituir una entidad urbanística de conservación que se mantendrá hasta que el Ayuntamiento, de acuerdo con las medidas adoptadas y el grado de consolidación alcanzado por la urbanización, acepte su disolución.

Hasta la aprobación definitiva de la adaptación de las NN.SS. de planeamiento al PTI, excepto en la zona de ámbito especial, el régimen transitorio para el otorgamiento de licencias será el siguiente:

Una vez cumplidas todas las obligaciones establecidas en el apartado 3.b del artículo 7.1.05 de las normas, podrá autorizarse el uso de vivienda unifamiliar aislada de 2 plantas de altura, con una ocupación máxima del 30 % y 0,4 m²/m² de edificabilidad neta máxima. La superficie de parcela mínima será de 1.000 m², excepto en las parcelas de la zona de ciudad jardín, la agregación de las cuales a colindantes resulte imposible por haber sido segregadas y transmitidas con anterioridad a la aprobación inicial del PTI, en los que esta superficie será de 600 m². Se deberá ajardinar el 50 % del espacio libre de parcela, con total reposición con idéntica especie del arbolado talado.

04.- JUSTIFICACIÓN DEL CRECIMIENTO EN SUELO URBANO Y URBANIZABLE

El suelo urbano de crecimiento residencial previsto es las NN.SS. de planeamiento ha sido el siguiente:

a).- Cala de Bou.

- UA-01CB: 16.775 m²
- UA-02CB: 15.465 m²
- UA-07CB: 41.893 m²
- UA-08CB: 38.724 m²
- UA-09CB: 23.429 m²
- UA-11CB: 37.221 m²
- UA-12CB: 21.517 m²
- UA-12CB: 14.460 m²
- Total en UA: 209.484 m²
- Por consolidación: 121.728 m²
- Total en UA y por consolidación: 331.212 m²

b).- Caló den Real.

- Por consolidación: 52.849 m²

c).- Can Salines.

- Por consolidación: 5.555 m²

d).- Cala Tarida-Corral.

- Por consolidación: 51.122 m²

e).- Es Cubells.

- UA-01EC: 5.447 m²
- Por consolidación: 8.978 m²
- Total en UA y por consolidación: 14.425 m²

f).- Port des Torrent.

- UA-01PT: 34.992 m²
- UA-02PT: 51.186 m²
- UA-05PT: 27.474 m²
- Total en UA: 113.652 m²
- Por consolidación: 13.362 m²
- Total en UA y por consolidación: 127.014 m²

g).- Sant Josep.

- UA-01SJ: 4.596 m²
- UA-02SJ: 10.412 m²
- Total en UA: 15.008 m²
- Por consolidación: 47.194 m²
- Total en UA y por consolidación: 62.202 m²

h).- Cala Vadella.

- Por consolidación: 2.595 m²

i).- Sant Jordi.

- UA-05JO: 6.313 m²
- UA-06JO: 17.569 m²
- UA-07JO: 15.674 m²
- UA-08JO: 15.766 m²
- UA-16JO: 6.480 m²
- UA-19JO: 43.421 m²
- UA-20JO: 28.132 m²
- UA-21JO: 20.587 m²
- UA-23JO: 28.061 m²
- UA-24JO: 13.769 m²
- UA-26JO: 7.262 m²
- UA-28JO: 23.419 m²
- UA-29JO: 20.676 m²
- UA-30JO: 19.246 m²
- UA-33JO: 36.657 m²
- UA-35JO: 24.815 m²
- UA-36JO: 19.441 m²
- UA-37JO: 71.489 m²
- UA-39JO: 16.055 m²
- Total en UA: 434.832 m²
- Por consolidación: 12.218 m²
- Total en UA y por consolidación: 447.050 m²

Total crecimiento residencial en suelo urbano: 1.094.024 m² (109,40 ha).

Los suelos urbanos sin crecimiento residencial previsto en las NN.SS. de planeamiento son los siguientes:

- Club Delfi
- Can Gaspar

- Porroig
- Roques Males
- Sant Agustí
- La Revista
- Sa Canal

Los suelos urbanos residenciales que se han desclasificado por las NN.SS. de planeamiento son los siguientes:

- Cala Molí: 88.998 m²
- Es Cubells: 413.822 m²
- Sant Francesc: 35.475 m²
- Sa Torrassa: 112.128 m²
- Total suelo urbano desclasificado: 650.423 m² (65,04 ha).

Los urbanizables, sin planeamiento de desarrollo aprobado y sin ejecutar, que se mantienen o se clasifican por las NN.SS. de planeamiento y que, según el Plan territorial de Eivissa y Formentera, computan como crecimiento son los siguientes:

- SUB-03 (Sant Jordi): 125.878 m² de ámbito, de los cuales están destinados a residencial: 27.600 m².
- SUB-05 (Cala Tarida-Corral): 170.827 m² de ámbito.
- SUB-08 (Plana de Mar): 59.010 m² de ámbito.
- SUB-09 (Roques Males): 110.908 m² de ámbito.
- SUB-10 (Sant Jordi): 53.601 m² de ámbito.
- Total superficie de sectores urbanizables de tipo residencial: 421.946 m² (42,19 ha.).

Resumen crecimiento residencial en urbano y urbanizable de las NN.SS.: 86,55 ha.

05.- SUELO RÚSTICO

5.1.- Condiciones establecidas por la Ley de suelo.

Los terrenos que se encuentran en situación de suelo rural y que las NN.SS. clasifican como suelo rústico por sus condiciones naturales, ambientales, paisajísticas, ecológicas, de valor agrícola, forestal, ganadero, cinegético y, en general, los vinculados a la utilización racional de los recursos naturales que son así clasificados con el fin de que permanezcan al margen del proceso de urbanización, por considerarlos como terrenos inadecuados para el desarrollo urbano.

5.2.- Condiciones establecidas por la Ley del suelo rústico.

a).- De acuerdo con el artículo 4 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, la asignación de los terrenos que constituyen el suelo rústico se realiza mediante los instrumentos de planeamiento general. Se incluyen, en todo caso, entre los terrenos clasificados como suelo rústico los siguientes:

- El dominio público marítimo terrestre e hidráulico.
- Los terrenos que tienen un relevante valor agrícola, forestal, pecuario, cinegético, natural, paisajístico o cultural.
- Los terrenos que por sus características geotécnicas o morfológicas no sea aconsejable su desarrollo urbanístico por el riesgo o alto impacto que comportaría.
- Los terrenos que, aisladamente o en conjunto, formen unidades paisajísticas cuyas características interesa mantener.
- Los terrenos que tengan valor etnológico o que constituyan el entorno de elementos arqueológicos, de

- arquitectura rural o, en general, de patrimonio histórico, sometidos a un régimen de protección específico.
- Los terrenos que, de acuerdo con lo estructura territorial adoptada, se deban excluir del proceso de desarrollo urbanístico o preservar de este proceso.
- b).- El suelo rústico se ordena según sea suelo rústico protegido o suelo rústico común y con las categorías que establece el Plan territorial insular, asignandoles a cada una de ellos:
- Los usos prohibidos y admitidos, así como los condicionados. Estarán prohibidos aquellos en relación a los cuales no es posible autorizar ninguna actividad debido a que la incidencia de las actuaciones que se vinculen resultan incompatibles con la protección del suelo rústico. Los admitidos serán aquellos a los que se vinculen actuaciones que no alteren las características esenciales de los terrenos o que tienen una incidencia que ha sido previamente evaluada y corregida. Estos serán: Los usos relacionados con el destino y naturaleza de las fincas y los relacionados con la ejecución y mantenimiento de las estructuras públicas. Serán usos condicionados los que tan sólo se podrán efectuar en la forma que determine el instrumento de planeamiento general. Se consideran usos condicionados: El de vivienda unifamiliar y los vinculados a actividades declaradas de interés general.
 - Cuando una parcela a la cual se vincule una actividad pertenece a más de un término municipal, las licencias y las autorizaciones municipales corresponderán al Consell Insular y la normativa de aplicación sobre condiciones de edificación será la propia del término municipal en el que se ubique la edificación (artículo 21.3 de la Ley 9/1997, de 22 de diciembre).
 - Superficie de terreno mínima exigible vinculada a cada uso.
 - Características tipológicas, estéticas y constructivas a las cuales se deberán sujetar las obras de edificación.
 - La delimitación de los núcleos rurales y las condiciones para su ordenación.
- c).- En suelo rústico tan sólo se podrán efectuar actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, la segregación o la división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo que dispone la Ley del suelo rústico y posteriores modificaciones. En todo caso estos actos estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa y serán nulos los que se efectúen sin licencia, exceptuando:
- Los que sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas.
 - Los que se establezcan reglamentariamente.
- d).- Las actividades relacionadas con el uso de vivienda unifamiliar solamente podrán efectuarse en las zonas en las cuales el mencionado uso no se encuentre prohibido en las presentes Normas Subsidiarias y con las condiciones que se establecen y que se han adaptado a las siguientes prescripciones:
- En cuanto a la construcción de una nueva vivienda tan sólo se permite una vivienda unifamiliar por parcela.
 - La parcela mínima admitida en los terrenos clasificados como suelo rústico común será igual o superior a 14.000 m².
 - En los terrenos clasificados como suelo rústico protegido se han aplicado las superficies mínimas, parámetros y usos según la matriz del suelo rústico.
 - Cuando la parcela en la cual se pretenda esta actividad se encuentre en suelo con diferentes categorías de rústico que supongan determinaciones diferentes, la parcela mínima se ha definido mediante una regla proporcional a efectos de su aplicación.
 - El procedimiento para la concesión de licencia municipal se iniciará ante el Ayuntamiento que lo tramitará de acuerdo con la normativa general de usos, obras y actividades. Una vez completado el expediente lo remitirá a la Comisión Insular de Urbanismo para el informe previo y vinculante sobre los requisitos de parcela mínima y aprovechamiento máximo. La CIU seguidamente lo someterá al trámite

de información pública durante quince días, mediante anuncio publicado en el BOIB y en el tablón de anuncios del Ayuntamiento, y a la vista del resultado se emitirá el correspondiente informe que se notificará a la corporación municipal.

- Las viviendas unifamiliares existentes, construidas legalmente, que no hayan agotado los parámetros de superficie construida aplicables en el momento de concesión de la licencia y se encuentren situadas en una zona donde este uso no esté prohibido, podrán ser objeto de ampliación respetando las condiciones establecidas en la disposición transitoria segunda, apartado 2 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico.
- e).- Las actividades relacionadas con usos no prohibidos diferentes de los admitidos o de la vivienda unifamiliar deberán obtener, previamente a la licencia, la declaración de interés general de la Comisión Insular de Urbanismo o del Govern de les Illes Balears en los casos previstos en el artículo 3.4 de la Ley 9/1990, de 20 de junio, de atribución de competencias de los Consells Insulars en materia de urbanismo y habitabilidad.
- f).- La declaración de interés general podrá otorgarse a todas aquellas actividades que, respetando las limitaciones que, de acuerdo con los usos se establecen, trasciendan los intereses individuales, sean compatibles con el grado de protección de la zona y, en el caso de que supongan la construcción de nuevas edificaciones, resulten de necesaria ubicación en el suelo rústico.

Las declaraciones de interés general se dirigirán preferentemente a fomentar las actividades que supongan la preservación de edificios o instalaciones de valor etnológico o arquitectónico o la implantación, previa su adecuación, a lo que dispone el Título IV de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico, de nuevas actividades en edificaciones o instalaciones en estado de deterioro que no hayan sido declarados fuera de ordenación.

El procedimiento para la autorización de estas actividades será el del artículo 37 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico cumpliendo, además, con lo que establece el artículo 17 de la mencionada Ley.

- g).- Las condiciones de las edificaciones e instalaciones que se recogen a las presentes Normas Subsidiarias cumplen con las siguientes limitaciones:
 - Obligación de adaptarse a las tipologías propias del medio rural descritas en las normas.
 - Porcentaje máximo de superficie construible: 3 % de la parcela.
 - Porcentaje máximo de ocupación (edificación y elementos constructivos): 4 % de la parcela.
 - Altura máxima de los edificios: 2 plantas (8 metros desde el nivel de la planta baja a la coronación de cubierta).
 - Volumen máximo construible en cada edificio: 1.500 m³, con separación mínima entre edificios suficientemente amplia para que se singularice el impacto de cada uno.
 - Características tipológicas de los edificios de acuerdo con los propios de cada zona, definiéndose las condiciones de volumetría, tratamiento de fachadas, morfología, tamaño de ventanas y soluciones de cubierta.
 - Características estéticas y constructivas de los edificios, de las instalaciones y de las construcciones, determinando los materiales y acabados admitidos.
- h).- Los edificios se situarán en la parcela teniendo en cuenta las siguientes condiciones de posición y de implantación:
 - La conservación de la condición rústica de los terrenos.
 - La posibilidad, en su caso, de explotación agraria.
 - La protección de las características generales del paisaje y la reducción del impacto visual.

Con esta finalidad en las presentes Normas Subsidiarias se han definido las condiciones de posición de los edificios en relación a:

- Distancias de la edificación a los linderos que garanticen su condición de aislada.
 - Situación de acuerdo con la topografía de la parcela.
 - Condiciones de abanalamiento obligatorio y de sus acabados.
 - Ámbito de obligada situación de las posibles edificaciones en una determinada zona.
 - Porcentaje de la parcela que debe mantenerse en estado natural.
 - Los terrenos del entorno al edificio que deben ser reforestados, con indicación de las características básicas.
 - Las características de los cerramientos de la parcela.
- i).- Las edificaciones y las instalaciones deberán resolver las dotaciones de servicios de forma autónoma e individualizada a partir de las infraestructuras existentes. Las dimensiones y características de estas dotaciones serán las estrictamente necesarias para dar servicio a la actividad y no podrán dar servicio a actividades diferentes de la vinculada. Las obras correspondientes a estas dotaciones se podrán autorizar conjuntamente con la actividad a la cual sirvan. Cuando no se vinculen a una única actividad o no se ajusten a las limitaciones anteriormente expuestas se deberán declarar de interés general y nunca podrán dar apoyo a actuaciones ilegales.
- j).- Cualquiera solicitud de actividad a suelo rústico deberá reunir los requisitos del artículo 70 de la Ley 30/1992, de 6 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común y se deberá acompañar:
- Documentación a la cual se detalle la titularidad.
 - Plano de emplazamiento y memoria detallada de las características de la actividad.
 - Proyecto básico, visado por el Colegio profesional correspondiente, cuando la actividad comporte obras de construcción.
 - Cuando el expediente se deba someter a información pública, la documentación se completará con el material adicional que se establezca reglamentariamente.
- k).- Como consecuencia, mediante la disposición adicional cuarta de la Ley del suelo rústico, de la modificación del artículo 2.1 de la Ley 8/1998, de 1 de junio, de edificios e instalaciones fuera de ordenación, se consideran edificios o instalaciones fuera de ordenación los que se construyen o se hayan construido en contra de las determinaciones contenidas en los instrumentos de planeamiento general o que su uso contravenga las condiciones del acuerdo con el que fueron autorizadas, así como los construidos en contra de la legislación urbanística vigente, aunque haya transcurrido el plazo de ocho años fijados por el artículo 73 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística.

5.3.- Condiciones establecidas por las Directrices de ordenación del territorio.

Son, de acuerdo con la definición de las DOT, las áreas sustraídas al desarrollo urbano que se deben preservar de los procesos de desarrollo urbanístico, distinguiéndose dos clases de suelo rústico:

5.3.1.- Suelo rústico protegido.

Son aquellas áreas sustraídas al desarrollo urbano, para las cuales, por sus valores excepcionales, la preservación de la fauna y la flora y el mantenimiento de la biodiversidad, se establece un régimen especial diferente del general. Está formado por cinco categorías:

- a).- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (AANP).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, así como también los espacios naturales protegidos, declarados de acuerdo con la Ley 5/2005, de 26 de mayo, para la conservación de los espacios de relevancia ambiental. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los criterios de promover la conservación, la búsqueda y la mejora de los recursos naturales.

En las mencionada áreas, de acuerdo con la Disposición adicional vigésimo primera, los cerramientos de las fincas se regirán por las siguientes reglas:

- Los cerramientos de las explotaciones agrarias que no supongan obras de fábrica, se efectuarán siguiendo el sistemas tradicionales de la zona, sin que sea necesaria la obtención de licencia municipal.
- En los casos no comprendidos en el punto anterior, los cerramientos se realizarán con piedra arenosa o calcárea en muros de pared seca y queda expresamente prohibido su revoque. La altura máxima del cerramiento macizo será de un (1) metro y se admitirá sobre su coronación y hasta una altura máxima de 2,20 metros, la disposición de elementos diáfanos ejecutados mediante los sistemas tradicionales de la zona.

b).- Áreas naturales de especial interés (ANEI).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, no incluidas a la categoría anterior. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los criterios de promover las actividades tradicionales y aquellas otras que generen los recursos necesarios para su conservación que sean compatibles con las de las áreas AANP.

c).- Áreas naturales de interés paisajístico (ARIP).

Son las definidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajísticas y ambiental de acuerdo con los criterios de promover la conservación y la mejora de los recursos paisajístico.

d).- Áreas de prevención de riesgo (APR).

Son las que presentan un manifiesto riesgo de inundación, de incendio, de erosión, de contaminación de acuíferos o de desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías antes mencionadas. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con las condiciones y limitaciones de desarrollo de los usos y de las actividades en función del nivel de riesgo y determinar las acciones de protección y de previsiones de las infraestructuras, siguiendo los criterios de la administración pública competente, así como promover las acciones que eviten estos riesgo.

En las mencionadas áreas, de acuerdo con la Disposición adicional undècima de las DOT, para reducir al máximo los niveles de riesgo de desprendimiento, de erosión, de inundación, de contaminación de acuíferos o de incendio, los diferentes instrumentos urbanísticos incluirán la documentación necesaria para hacer frente a estos riesgo.

Para la obtención de licencia de obras o actividades en terrenos situados en estas áreas, de conformidad con la que establece la disposición adicional decimoquinta de la Ley 10/2003, será preceptivo haber obtenido el informe previo de la Administración competente en materia de medio ambiente.

e).- Áreas de protección territorial (APT).

Son, con independencia de su inclusión a las categorías antes mencionadas, las siguientes:

e.1).- La franja de 500 metros medidos desde el límite interior de la orilla de la mar.

e.2).- La franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras y a una distancia de éstas de:

- 25 metros para las carreteras de cuatro o más carriles.
- 18 metros para las carreteras de dos carriles de las redes primaria y secundaria.
- 8 metros para las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

Excepto cuando se trate de travesías, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears.

5.3.2.- Suelo rústico común.

Es el constituido por el resto de los terrenos que pertenecen a áreas sustraídas del desarrollo urbano y que no se encuentren incluidas en ninguna de las cinco categorías de suelo rústico protegido. Está formado por tres categorías:

a).- Áreas de interés agrario (AIA).

Son aquellas áreas que se determinan en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y que corresponden a las áreas en rústico de régimen general, no forestales. Los instrumentos de planeamiento general, de conformidad con el artículo 21 de las DOT, en estas áreas deberán establecer las normas urbanísticas y de integración paisajística y ambiental de acuerdo con los siguientes criterios: Definir medidas que protejan el potencial productivo del suelo, la permanencia del arbolado, los incentivos para las actividades agrarias y la mejora de las áreas rurales.

b).- Áreas de transición (AT).

Son aquellas áreas que se determinan en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

c).- Áreas de suelo rústico de régimen general (SRG).

Serán las constituidas por el resto de suelo rústico común.

5.3.3.- Cuadro de definiciones de usos.

a).- Protección y educación ambiental.

Son las actividades propias de la protección y la educación ambiental. Comprende las instalaciones necesarias para llevarlo a término: Habilitación de caminos y accesos, instalaciones de observación, centros de interpretación, aulas de la naturaleza, granjas escuela, pasos sobre arrollos o torrentes, miradores y similares.

b).- Actividades del sector primario.

b.1).- De carácter extensivo.

Son las propias de las explotaciones agrarias, ganaderas y forestales y de otras como la apicultura y similares, caracterizadas por su carácter extensivo, sean de secano o de regadío. Estarán vinculadas a preparar la tierra para la obtención de los cultivos agrícolas, de pasturas y forrajes o de los forestales y la actividad cinegética en vedados no intensivos. Incluye las construcciones necesarias para desarrollar las diferentes tareas ligadas a la explotación. Éstas deberán incorporar los criterios de integración ambiental y paisajístico de las DOT.

b.2).- De carácter intensivo.

Estas actividades son las mismas que las del apartado anterior, pero diferenciadas por su carácter intensivo, de acuerdo con los criterios establecidos por el organismo correspondiente, así como también la piscicultura. Incluyen las construcciones e instalaciones propias de estas actividades, como son los hiverneros, las infraestructuras de riego, las granjas y almacenes de ciertas dimensiones, las instalaciones ligadas a explotaciones piscícolas intensivas y otros similares.

b.3).- Complementarias.

Serán consideradas así el agroturismo, el turismo rural, las granjas cinegéticas, las posadas, las casas de colonias, los refugios y otras instalaciones vinculadas a la estancia y alojamiento de grupos y, en general, las ofertas complementarias compatibles con los objetivos de conservación y protección del suelo rústico. En cualquiera caso, se entenderán comprendidas en este apartado las actividades complementarias a las cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, que vinculará los instrumentos de planeamiento general a efectos de la aplicación transitoria de la matriz de ordenación del suelo rústico.

b.4).- Extractivas.

Son actividades encaminadas a la extracción de los recursos minerales en explotaciones a cielo abierto o en el subsuelo o las auxiliares vinculadas a la extracción y primer tratamiento de los recursos geológicos situados en la misma zona.

c).- Actividades del sector secundario.

c.1).- Industria de transformación agraria.

Son las actividades vinculadas al almacenamiento, separación, clasificación, manipulación o primer tratamiento industrial de los productos agrarios y de su envase para comercializarlos y distribuirlos en el correspondiente mercado. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuadas a las condiciones de integración establecidas en las DOT. Se excluyen las edificaciones nuevas y el tratamientos de productos que no sean de la producción de la propia explotación en las áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección.

c.2).- Industria en general.

Son las actividades vinculadas a la obtención, la transformación o el transporte de productos a partir de las materias primas. Se incluyen las construcciones e infraestructuras que necesariamente se deben ubicar en este tipo de suelo para el desarrollo de estas actividades, siempre adecuándose a las

condiciones de integración establecidas en las DOT.

d).- Equipamientos.

d.1).- Equipamientos sin construcción.

Se refiere a equipamientos situados en terrenos no vinculados a explotaciones agrarias, los cuales se definen en el punto b-3. Consiste en la adaptación de un espacio, sin implicar transformación de sus características iniciales, para actividades de ocio y tiempo libre de diferentes clases, de carácter concentrado o no, como son: Áreas recreativas, embarcaderos, varaderos, anclajes, actividades de temporal ligadas a la playa. Se incluirán las instalaciones de mesas, barbacoas, fuentes, servicios sanitarios desmontables y socorrismo, juegos de niños, papeleras, aparcamientos y la red viaria interna destinada a tareas de mantenimiento, servicio y vigilancia, así como las derivadas de las concesiones de temporada en el litoral.

d.2).- Resto de equipamientos.

Consiste en la transformación de las características de un espacio para permitir la realización de una actividad, o para instalaciones y construcciones de nueva planta vinculadas a las actividades de ocio, recreativas, científicas, culturales, comerciales y de almacenamiento, educacionales, socio-asistenciales y al turismo de ciertas dimensiones que, por sus características, necesariamente se deben situar en suelo rústico. Se incluyen, a modo de ejemplo, los campos de golf y su oferta complementaria de acuerdo con su legislación específica, cámpings, parques zoológicos o circuitos deportivos.

e).- Infraestructuras.

Son un conjunto amplio de instalaciones superficiales, subterráneas o áreas, de carácter local o supra municipal con alternativas de localización restringidas, necesarias para la creación y el funcionamiento de una organización cualquiera.

e.1).- Pequeñas infraestructuras: Torres, antenas y estaciones de telecomunicaciones, de navegación y otras instalaciones de comunicación de impacto parecido, así como también las infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie no superior a 200 m².

e.2).- Vías de transporte: Incluye autopistas, autovías, carreteras, ferrocarriles y sus instalaciones complementarias.

e.3).- Conducciones y tendidos: Son un conjunto de redes de transporte o distribución de energía eléctrica, agua, telecomunicaciones, saneamiento y similares y otras líneas de tendido aéreo o soterradas, juntamente con los soportes y las instalaciones complementarias a la red.

e.4).- Puertos y puertos deportivos: Se incluyen las instalaciones vinculadas al atraque de embarcaciones para el transporte de pasajeros y mercancías y las instalaciones necesarias para la carga y descarga, almacenamiento y tratamiento de mercancías, áreas de reparación, movimiento y todas las otras superficies, construcciones, emplazamientos y servicios asociados a este tipo de infraestructuras, así como los puertos deportivos, de ocio, de pesca y sus superficies anexas.

e.5).- Grandes instalaciones técnicas de servicios de carácter no lineal, como grandes superficies de estacionamiento de vehículos al aire libre, infraestructuras hidráulicas, energéticas y de tratamiento de residuos, de superficie superior a 200 m², aeropuertos y cualquier otra instalación de interés general o de impacto pareciendo sobre el medio físico.

f).- Vivienda unifamiliar aislada.

Se trata de la construcción de edificios unifamiliares destinados a vivienda de nueva planta en el suelo rústico, vinculado o no a la explotación agraria.

5.4.- Condiciones establecidas por el Plan territorial de Eivissa y Formentera.

5.4.1.- Régimen de usos.

MATRIU D'ORDENACIÓ DEL SÒL RÚSTIC	SÒL RÚSTIC PROTEGIT (1)					SÒL RÚSTIC COMÚ (2)		
	AANP	ANEI	ARIP	APR (3)	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

1. Admitido sin perjuicio del cumplimiento de la normativa específica.

2. Condicionado según establece el Plan territorial insular. Transitoriamente las condiciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

2-3. Prohibido con las excepciones que establece el Plan territorial insular (3). Transitoriamente las excepciones serán las del instrumento de planeamiento general vigente o las de la declaración de interés general (2).

3. Prohibido (3).

- (1).- Suelo rústico protegido: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP), áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI), áreas naturales de interés paisajístico (SRP-ARIP), áreas de prevención de riesgos (SRP-ARP) y áreas de protección territorial (SRP-APT).
- (2).- Suelo rústico común: Áreas de interés agrario (SRC-AIA), áreas de transición (SRC-AT) y áreas de suelo rústico de régimen general (SRC-SRG).
- (3).- En las Áreas de prevención de riesgos (SRP-APR) será necesario el informe previo de la administración competente en materia de medio ambiente. En las áreas de prevención de riesgos de incendios, cuando se destinen a usos o actividades que supongan viviendas e incorporen medidas de seguridad vial para garantizar el acceso de personas y vehículos, depósitos de agua para una primera situación de emergencia, así como también actuaciones en la vegetación en un radio de 30 metros alrededor de las edificaciones para reducir la carga de combustible, se les aplicará el régimen de usos previstos en la categoría de suelo que correspondería en ausencia de este riesgo de incendio.
- (4).- A los efectos de la aplicación transitoria de esta matriz, con respecto al sector primario, se entienden incluidos los usos a los cuales se refiere la Ley 19/1995, de 4 de julio, de modernización de las explotaciones agrarias, aunque no estén previstos en los instrumentos de planeamiento general.

- (5).- El uso de vivienda unifamiliar aislada dentro de SRP-ANEI sólo podrá permitirse en las Islas de Eivissa y Formentera.
- 5.4.2.- Cuando en una misma parcela coincidan diversas categorías de suelo rústico, deberá respetarse el régimen de usos correspondiente a cada categoría en su parte afectada. Todas las referencias que se hacen a edificaciones y construcciones existentes, lo son condicionadas a que las mismas no estén en situación de fuera de ordenación.
- 5.4.3.- Se definen y establecen los usos y actividades permitidas, condicionadas y prohibidas para las zonas siguientes: Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP), áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI), áreas rurales de interés paisajístico (SRP-ARIP), áreas de prevención de riesgos (SRP-APR), áreas de protección territorial (SRP-APT), suelo rústico forestal (SRC-F), áreas de transición (SRC-AT) y suelo rústico de régimen general (SRC-SRG).
- 5.4.4.- Condiciones del uso de vivienda unifamiliar aislada.
- a).- Que no esté prohibido por el planeamiento general y que se cumplan las condiciones que en él se establezcan.
- b).- Cuando suponga construcción de nuevas edificaciones o cambio de uso de otras ya existentes, resulte una sola vivienda por parcela, que deberá contar al menos con la superficie señalada para tal uso por el planeamiento general y que, en todo caso, no podrá ser inferior a:
- SRP-ANEI (m²): 50.000. En los supuestos y con las condiciones del artículo 14 bis de la LEN se podrá reducir un 25 %.
 - SRP-ARIP y SRC-F (m²): 25.000. En los supuestos y con las condiciones del artículo 14 bis de la LEN se podrá reducir un 25 %.
 - SRC-AT y SRC-SRG (m²): 15.000
 - La definida, en su caso, para la unidad paisajística en la cual se incluyan los terrenos.
- c).- La parcela donde pretenda implantarse el uso de vivienda unifamiliar no proceda de una parcelación urbanística, en los términos que se definen en el PTI.
- d).- El programa y la distribución del conjunto de las dependencias serán los inequívocos por constituir una única vivienda unifamiliar que no podrá, a estos efectos, incluir espacios de comunicación vertical ni dependencias auxiliares, de estar, comer, cocinar o dormir, que distorsionen, por su tamaño, reiteración o excesivo número, su carácter unifamiliar.
- e).- Se admitirán las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas, cuando estén constituidas por un núcleo principal destinado propiamente a vivienda y anejos destinados a servicios auxiliares o complementarios que deberán ajustarse a las siguientes condiciones:
- La distancia al núcleo principal no podrá ser superior a 25 metros.
 - Tendrán una única planta de altura.
 - La superficie construida no superará el 20 % de la del núcleo principal.
 - El número de dormitorios que contengan será como máximo 1/3 de los situados en el núcleo principal.
 - Conformarán con el núcleo principal una única vivienda y no podrán configurarse como viviendas independientes ni obtener cédulas de habitabilidad independientes.
 - Se diseñarán como parte inseparable del núcleo principal a fin de conseguir un resultado formal y estético coherente.
- f).- Parámetros:

- Ocupación máxima (%): 1,2 en SRP-ANEI, 2,4 en SRP-ARIP y SRC-F, y 4 en el resto.
- Superficie máxima edificable (m²/m²): 0,0084 en SRP-ANEI, 0,0168 en SRP-ARIP y SRC-F, y 0,028 en el resto.
- Volumen máximo por edificio (m³): 1.500
- Separación mínima de los límites de la parcela (m): 10.

4.4.5.- Edificaciones, instalaciones y viviendas existentes.

- a).- Hasta que no resulten incorporados a la ordenación, no se considerarán edificios o instalaciones existentes los que se encuentren en situación de fuera de ordenación.
- b).- Sólo se considerará como vivienda existente la que cumpla alguno de los requisitos siguientes:
 - Que la tipología, la distribución y el programa de la edificación sean los propios de una vivienda rural tradicional, que presente características arquitectónicas, tipológicas y constructivas inequívocas propias de edificación de vivienda, tal y como se conoce en Eivissa, así como una superficie construida y suficiente capacidad para poder realizar las funciones de estar, cocinar y dormir.
 - Que se hubiera construido al amparo de autorización referida a este uso y a la totalidad de la edificación existente.
 - Que se recoja en el vuelo del año 2.002 y tenga cédula de habitabilidad referida a este uso.
- c).- No tendrán esta consideración las edificaciones para cuya reforma sea necesario actuar sobre elementos estructurales arquitectónicos básicos de la edificación, haciendo necesaria su reconstrucción, salvo que se trate de actuaciones en cubiertas o forjados o que se trate de viviendas catalogadas por el planeamiento vigente.
- d).- Ampliación de viviendas existentes en las categorías donde este uso no esté prohibido:
 - d.1).- Solo será factible por una sola vez, se deberá integrar en la vivienda preexistente y ajustarse a las condiciones generales sobre volumen máximo e integración paisajística.
 - d.2).- Cuando hayan sido construidas legalmente al amparo de autorización otorgada antes de la entrada en vigor de la ley de suelo rústico, se ajustarán a lo regulado en la DT 2 de la LSR y a alguna de las siguientes condiciones:
 - A los parámetros previstos en el PTI para nuevos usos de vivienda en la categoría de qué se trate.
 - La total edificación que resulte no podrá superar los 420 m² o el 8 % de la superficie de la parcela y, en ningún caso, los parámetros de edificabilidad señalados por el planeamiento vigente a la fecha de construcción de la vivienda original o 0,06 m²/m², en ausencia de planeamiento en dicha fecha o cuando no resulte posible determinarla.
- e).- En las categorías dónde resulte prohibido el uso de vivienda unifamiliar aislado, estará permitida, de acuerdo con las condiciones de integración del PTI, la reparación, rehabilitación y reforma de las existentes, sin aumento del volumen edificado. No obstante, en las viviendas catalogadas dentro las zonas protegidas por la LEN podrán, para hacerlas habitables, efectuarse obras de ampliación, ajustadas a las determinaciones del Catálogo e integradas en la edificación existente. Se mantendrán los elementos arquitectónicos propios, sin adición de elementos que desvirtúen las características originales del edificio y ajustadas a las condiciones del PTI sobre integración paisajística de la edificación.
- f).- En los casos de ampliación de viviendas existentes, la superficie ampliada no podrá ser, en caso alguno, susceptible de obtener cédula de habitabilidad independiente de la de la vivienda inicial. A los efectos de

estimar o no procedente expedir nueva cédula de habitabilidad para el total de la vivienda, el Ayuntamiento, en el certificado final de obras municipal, especificará si la ampliación ha supuesto obras que afecten la distribución de la vivienda en más o en menos de un 60 % de su superficie útil.

4.4.6.- Condiciones del uso de alojamiento turístico.

a).- La autorización de nuevos usos de alojamiento en suelo rústico se regirá por el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, y para las ampliaciones de las edificaciones y la vinculación a la conservación del paisaje, los siguientes criterios del PTI:

a.1).- Superficie mínima de parcela (m²): 50.000 para hotel rural y 21.000 para agroturismo.

a.2).- Condiciones de la ampliación de las edificaciones y/o anexos:

- Formando parte y preferentemente de forma integrada, en el volumen preexistente.
- Superficie máxima construida del conjunto resultante (%): 2, de la superficie de la parcela vinculada, con un máximo de 1.500 m².
- Sin incremento de la altura de la edificación principal y máximo de 1 planta para los anexos.
- Cumplir la normativa vigente en materia de accesibilidad.

a.3).- Número máximo de unidades de alojamiento: De acuerdo con el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, y hasta su desarrollo reglamentario, según el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.

a.4).- Los elementos patrimoniales existentes en la finca (almazara, molinos, árboles singulares, eras, paredes, hornos, acequias, norias, etc.) deberán conservarse in situ y mantenerse. Las actuaciones arquitectónicas, tanto en el edificio principal como los anexos, respetarán las tipologías tradicionales existentes en la zona y las normas de estética que se establecen en el PTI para la regulación de la vivienda unifamiliar aislada.

a.5).- A efectos de la conservación del paisaje agrícola y forestal tradicional:

- En las áreas forestales se mantendrán los elementos etnográficos y las masas boscosas existentes, condicionando estas de forma que, manteniéndose las características tipológicas del bosque, se evite la propagación de los incendios forestales.
- En las áreas agrícolas se mantendrán y restaurarán los elementos etnográficos existentes y las feixes, cercados y paredes de piedra seca tradicionales; los árboles frutales; se evitará que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola y, en caso de existir cierres distintos de los autorizados por el PTI se sustituirán por paredes de piedra seca.
- En las partes de la finca en que sea posible, se mantendrá la explotación agrícola tradicional extensiva, recuperando, incluso, las actuales zonas de bosque en las que la cubierta forestal no tenga una edad media superior a los 20 años.
- En el caso del agroturismo, se deberá acreditar la existencia de explotación agrícola, ganadera o forestal tradicional. A efectos de acreditar la explotación existente ante la administración competente en materia de agricultura, no se podrán introducir cultivos ni especies foráneas.

a.6).- Los cerramientos deberán ser de pared de piedra seca tradicional. Para el ajardinamiento se utilizarán especies vegetales autóctonas, sin que resulte factible la utilización de especies potencialmente invasoras.

a.7).- Los establecimientos de agroturismo y de hotel rural que cuenten con la autorización de apertura expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, se entienden de interés turístico para el modelo territorial y quedan exentos de la obtención de la declaración de interés

general que dispone el PTI, siempre que se mantengan las condiciones en base a las cuales se autorizaron. Lo mismo se dispone respecto de los establecimientos de este tipo que cuenten con la autorización previa expedida por la administración turística a la fecha de la aprobación inicial del PTI, excepto para las ampliaciones.

- b).- Se incorporan a la ordenación con las condiciones establecidas en el PTI, sin alteración de la clasificación del suelo, los establecimientos de alojamiento turístico aislados existentes en suelo rústico, distintos de los regulados por el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, que cuenten con autorización turística previa o de apertura.
 - c).- Condiciones de la vivienda turística vacacional.
 - Deberá ajustarse a la normativa sectorial específica y, previamente a la solicitud de la autorización previa de la Administración turística competente, haber obtenido la declaración de interés general. A estos efectos, deberá emitirse informe municipal motivado relativo a que la vivienda, por sus valores arquitectónicos, su adaptación a la tipología rural de la zona y morfología o emplazamiento, es idónea para el uso.
 - Podrá autorizarse el servicio de habitación en las edificaciones que resulten catalogadas dentro de zonas protegidas por la LEN siempre que el titular del establecimiento comparta el uso de su vivienda con una zona o anejo dedicado a alojamiento. A estos efectos, podrá autorizarse como vivienda turística vacacional la edificación catalogada, en la cual se podrá destinar al uso turístico hasta un máximo de dos dormitorios, existentes o de nueva construcción, con un máximo de dos plazas por dormitorio, disponer cada habitación de baño integrado y cumplirse, en cualquier caso, la normativa de habitabilidad.
 - d).- Las parcelas en las que, a la entrada en vigor del PTI, se emplacen establecimientos de oferta de restauración de los contemplados en el artículo 33 de la LGT, que dispongan de la correspondiente autorización de apertura de la Administración turística competente y con antigüedad superior a 5 años, se entenderán aptas para todas aquellas actuaciones de mejora y actualización de estructuras, instalaciones y servicios tendentes a la modernización permanente del establecimiento, siempre que únicamente se presten servicios de oferta de restauración y excepto los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, servicios de restauración y entretenimiento a que se refiere el número de orden XLIII.07 y CNAE-93 92.341 del anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el cual se aprueba el nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas. Cualquier ampliación de estos establecimientos sólo será posible cuando se planteen para incrementar la categoría o cambiar de grupo a restaurante y si suponen ampliación del establecimiento o la modificación de la parcela vinculada requerirán, previamente a la autorización turística, la declaración previa de interés general.
 - e).- Queda prohibida en suelo rústico la autorización para instalación de nuevos campamentos de turismo (cámpings).
 - f).- Sea cual sea la categoría de suelo rústico dónde se sitúen y en las condiciones que el artículo 94.1 de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre, de régimen económico y de prestación de servicios en los puertos de interés general, señala, se admitirán en los faros los usos relacionados con la hostelería a los que se refiere este artículo.
- 4.4.7.- Condiciones tipológicas y de integración de las edificaciones en suelo rústico.
- a).- Tipológicas.
 - Volumetría sencilla, constituidas por cuerpos principales de planta cuadrada o rectangular a los cuales se podrán añadir volúmenes menores o secundarios.

- Los muros ciegos serán el elemento compositivo preponderante y la superficie de huecos resultará siempre muy inferior a la de los macizos.
 - Las rampas y escaleras de acceso al semisótano habrán de efectuarse de forma que no se manifiesten en las fachadas exteriores, por lo que deberán de efectuarse enterradas respecto del terreno natural y cerradas lateralmente por muros de altura suficiente.
 - La fachada vista del semisótano o de la cámara bajo la planta baja deberá ir forrada de piedra o fábrica tradicional del lugar, acabada con colores de la gama de los ocres y tierra.
 - En la isla de Eivissa, las cubiertas serán planas y se permitirán otros tipos de cubiertas tradicionales en los cuerpos y elementos complementarios siempre que estas no superen el 20 % de la superficie ocupada total de la edificación principal. Se permitirán para su acabado los materiales cerámicos, de hormigón visto y las protecciones pesadas de elementos impermeabilizantes, los cuales no podrán quedar a la vista o sin protección.
 - La carpintería exterior será de madera o metálica de tipología idéntica a la tradicional y acabada en los colores típicos de la zona dónde se sitúen. Las protecciones y barandillas de terrazas serán de fábrica maciza, madera o metálicas de diseño sencillo y similar a los tradicionales.
 - El aspecto visual de los materiales y acabados de las fachadas y elementos constructivos evitará las coloraciones estridentes y se efectuarán mediante fábrica de piedra tradicional vista o fábrica enfoscada tradicional o pintada y quedará prohibida la utilización de revestimientos no tradicionales en cuanto a los materiales y su disposición. Los acabados no pétreos se tratarán con especial cuidado en cuanto al color y se utilizarán básicamente los colores blanco, ocre y tierra, en armonía con el conjunto paisajístico en que se inserte la edificación y buscando la concordancia y no el contraste.
 - Se prohíben las edificaciones y elementos extraños, tales como casas de madera prefabricadas, elementos habitables prefabricados móviles o fijos, almenas, baluartes, balaustradas, casetas de acometidas de servicios prefabricadas, etc. Se recomiendan los elementos tradicionales propios de cada zona y resulta prohibida la utilización de elementos constructivos derivados de arquitecturas de otras regiones que resultan impropias del entorno rústico de las islas. En cualquier caso resultarán prohibidos los acabados con elementos constructivos vistos del tipo baldosa, bloque de hormigón, cubiertas de fibrocemento y similares.
 - Los elementos ajenos a la tipología rural: instalaciones, antenas, placas solares, etc. deberán integrarse de forma coherente y armoniosa en el conjunto de la edificación.
- b).- De integración.
- Las edificaciones se situarán dentro de la parcela atendiendo a la protección de las características generales del paisaje y a la reducción de su impacto visual, por lo cual su configuración y morfología, así como la de sus accesos, habrán de ser las adecuadas a la topografía, vegetación y resto de condiciones de los terrenos donde se asientan.
 - Su emplazamiento y el de las infraestructuras de servicios y accesos, se efectuará en la parte de la parcela donde resulte menor su impacto. A estos efectos se considerará la proximidad a edificios y caminos preexistentes y su ubicación en los límites de las zonas boscosas con el llano, la imposibilidad de emplazamiento en cumbres o promontorios, situarse a cota inferior a la media entre la cota inferior de la parcela y la de la mencionada cumbre, y su ubicación, en terrenos en pendiente, en la mitad inferior del tramo de vertiente correspondiente al ámbito de la parcela y en las zonas de menor desnivel.
 - Su distribución en planta se dispondrá adaptada a la pendiente del terreno, siguiendo directrices paralelas a las líneas de cota y fragmentando, cuando fuera necesario, la edificación en distintos cuerpos o volúmenes escalonados.
 - La distancia vertical entre cualquier punto del perímetro del pavimento de la planta baja de la edificación y de las terrazas, plataformas y piscinas anejas a ella y el terreno natural original no podrá ser superior a 0,90 m. en el caso de terrenos llanos y de 1,50 m. en el caso de terrenos inclinados.
 - La implantación respecto del terreno natural se efectuará de forma que se minimicen las excavaciones y aportes de tierra y ambos parámetros habrán de tener magnitud similar. Deberá de efectuarse un entronque progresivo de la edificación con el terreno natural mediante la creación de bancales y taludes

escalonados adosados, acabados con los materiales y colores propios de la zona. La altura máxima de cada uno de ellos no podrá superar el límite de 0,80 m., en terrenos con pendiente inferior al 10 %, y 1,20 m. en el resto de los casos, y la distancia horizontal entre bancales consecutivos deberá ser superior a 3 m.

- Ninguna construcción o instalación podrá afectar elementos de valor etnográfico o cultural existentes en la parcela y se habrán de mantener y reconstruir los bancales, paredes y otros elementos de piedra que, en su caso, existan. Esta obligación afectará a todos los existentes en un radio de 100 metros de la edificación que se pretenda construir en las parcelas de más de 25.000 m² y, en las parcelas de superficie inferior o igual a 25.000 m², la totalidad de los que haya.
- Deberá definirse, de acuerdo con el PTI, el trazado y tratamiento de los caminos de acceso a la edificación, de forma que se reduzca al máximo su impacto.
- deberán definirse las características de las infraestructuras de abastecimiento de agua y energía, que serán preferentemente soterradas. Las aguas residuales se conducirán a depuradoras o fosas sépticas con tres compartimentos estancos que cumplan la normativa vigente y su efluente no podrá ser vertido a pozos negros o zanjas filtrantes, sino que se deberán eliminar mediante recogida de camiones u otra solución autorizada por la Dirección general de Recursos Hídricos.
- El alumbrado de los espacios exteriores será el mínimo necesario, se dispondrá de forma que se minimice la contaminación lumínica y se ajustará al horario de encendido definido para la iluminación ornamental.
- En caso de existir en la parcela cerramientos contrarios a los autorizados en el PTI, deberán de sustituirse.

c).- Adecuación a las condiciones de vegetación preexistentes.

- La parte de la parcela no ocupada por la edificación y resto de elementos constructivos deberán mantenerse en su estado natural y no se podrán realizar movimientos de tierras, ni abancalamientos, ni ninguna otra actuación que transforme el perfil natural del terreno o altere su naturaleza rústica.
- La autorización de la edificación comportará la obligación, en zonas forestales, del mantenimiento de la masa boscosa en condiciones que, manteniendo su tipología y estado natural, minimicen la propagación de incendios forestales y, en zonas agrícolas, el mantenimiento de los cultivos tradicionales y de las plantaciones de frutales y se deberá evitar que el bosque ocupe las zonas de uso agrícola.
- La autorización de la edificación comportará la obligación de un ajardinamiento adecuado del entorno próximo de la edificación, preferentemente mediante vegetación autóctona, evitando la introducción de especies invasoras y respetando, en todo caso, los ejemplares arbóreos de valor preexistentes. A tal efecto, al menos en el 50 % de la superficie de la banda perimetral de 10 m. de la edificación, se deberá mantener la vegetación existente si esta tiene características adecuadas o prever su ajardinamiento.
- En los casos que se estime procedente, esta autorización podrá comportar la obligación del mantenimiento, total o parcial, de la explotación agrícola, ganadera o forestal de la finca.

4.4.8.- Cerramiento de fincas.

a).- Zonas protegidas por la LEN:

Según Disposición adicional 21 de las DOT.

b).- Resto de zonas:

- Macizos, de mampostería tradicional de piedra o de fábrica con enfoscado tradicional del lugar o pintada, con una altura máxima de 1 m. y hasta los 2 m. de altura se podrán rematar con elementos metálicos diáfanos tradicionales en la zona. Siempre que se justifique debidamente su necesidad, se admitirán fábricas macizas de altura superior en el caso de contención de tierras, canalización de aguas o para evitar inundaciones en campos.

- Únicamente de rejilla que no supere 2 m. de altura.
- c).- Resultan en todo caso prohibidos: Los cierres vistos de baldosa, bloque cerámico o de hormigón y similares y los cierres constituidos por elementos de forja impropios del medio rústico.
- d).- Además de lo establecido en los apartados anteriores:
 - Si una parcela estuviera cerrada totalmente o parcialmente con pared de piedra seca deberá conservarse y restaurarse en su totalidad.
 - Deberán dejarse en las fábricas macizas las separaciones o aperturas necesarias para permitir el paso del agua y de la fauna silvestre.
 - No se autorizarán nuevos cierres de fincas en el Pla de Corona y Pla d'Albarca y zonas dónde no son tradicionales.

5.4.9.- Caminos.

- a).- Condiciones de apertura, modificación o prolongación de caminos y vías rurales:
 - Precisar de licencia municipal previa que, en su caso, deberá otorgarse conjuntamente con la de la actividad a la cual se vincule o dé acceso.
 - Deberán integrarse paisajísticamente en el entorno dónde se efectúe y, a tal efecto, se podrán imponer las condiciones de integración oportunas o denegarse las actuaciones cuyo impacto resulte excesivo.
 - Deberán transcurrir por zonas con pendiente inferior al 20 % en SRP-APR de erosión y en zonas protegidas por la LEN y al 40 % en el resto de casos.
 - Se efectuará de forma que las excavaciones y terraplenes tengan magnitud similar.
 - Tendrán una anchura máxima de 3 metros.
 - En SRC-F o en zonas protegidas por la LEN no podrá suponer deforestación, comportar terraplenes de más de 2 m. de altura o modificar el régimen de escorrentías provocando erosión del suelo.
 - No podrá tener características de vial urbano: asfaltado, bordillos, aceras, etc.
 - En SRP-AANP sólo se autorizarán cuando se vinculen a actuaciones del artículo 11.b de la LEN.
- b).- No podrá autorizarse la apertura de nuevos caminos para dar acceso a viviendas unifamiliares y, a estos efectos, únicamente se permitirá la prolongación, en una longitud máxima de 50 m., en zonas calificadas como SRP-ANEI o SRP-ARIP, y de 100 m. en el resto de casos de los que figuren en el MTB correspondiente al vuelo de 2.002 y siempre que no se hayan abierto en contra de la normativa aplicable. Excepcionalmente, cuando se justifique la imposibilidad técnica de cumplirlo para acceder a la finca y con la aceptación previa por parte de la CIOTUPHA, se permitirá la prolongación de dichas distancias.
- c).- En relación con las actividades agrícolas o declaradas de interés general, sólo se permitirá la apertura de nuevos caminos con informe previo favorable de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de les Illes Balears o de la CIOTUPHA respectivamente, sin que en caso alguno, directamente o mediante su prolongación, puedan dar acceso a ninguna vivienda.

5.4.10.- Fincas sujetas a distintas calificaciones.

- a).- Cuando una finca esté afectada por varias calificaciones, la verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima se efectuará comprobando que la suma de porcentajes de superficie de cada zona respecto a la superficie exigible para cada una de ellas sea igual o superior a 100, aunque, en las parcelas calificadas como SRC y SRC-F, en las que esta última calificación suponga 1/3 o menos de la superficie total de la parcela, resultará aplicable la superficie de parcela mínima establecida en la zona de SRC en qué se encuentre.

b).- En estos casos:

- La edificación deberá situarse necesariamente en la parte de la finca sujeta a menor protección.
- La edificabilidad y la ocupación serán la suma de las que resulten de la aplicación de su respectiva normativa a la superficie de cada una de las zonas de que conste la parcela.
- El resto de parámetros y características de aplicación serán los correspondientes a la zona en que se sitúe la edificación.
- No serán computables los terrenos incluidos en SRP-AANP y SRP-APT.

5.4.11.- Segregaciones o divisiones de fincas en suelo rústico.

a).- Los nuevos usos de vivienda que se proyecten sobre fincas registrales procedentes del fraccionamiento simultáneo o sucesivo de terrenos clasificados como suelo rústico se podrán autorizar cuándo:

- No constituyan parcelación urbanística.
- Respeten la parcela mínima más restrictiva definida por la normativa aplicable a la solicitud de licencia.

b).- En el supuesto de que de una finca registral situada en suelo rústico común, con las categorías de SRC-SRG o SRC-AT, como consecuencia de uno o varios actos de disposición y ya sea por división o segregación simultánea o sucesiva, resulten más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la tercera y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-2) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo (n) el número de fincas segregadas o divididas a partir del día 17.07.97, incluido este.

c).- En el supuesto de que de una finca registral situada en suelo rústico distinto de las anteriores y como consecuencia de uno o varios actos de disposición, ya sea por división o segregación simultánea o sucesiva, resulten más de dos fincas independientes, incluida la matriz, la superficie exigida para la construcción de una vivienda en la segunda y sucesivas fincas será el resultado de aplicar sucesivamente el factor multiplicador 2 elevado a (n-1) a la superficie mínima más restrictiva exigida por la normativa en cada uno de los ámbitos territoriales concretos, siendo (n) el número de fincas segregadas o divididas a partir del día 17.07.97, incluido este. Cuando la finca tenga varias calificaciones que impliquen la exigencia de superficies mínimas distintas de las señaladas para SRC-SRG o SRC-AT, también resultará de aplicación el factor señalado en este apartado.

d).- En el supuesto de que se pretenda la construcción de nuevas viviendas en fincas derivadas de otra finca en la cual existan una o más viviendas, previamente a su autorización, habrá de acreditarse el correspondiente expediente de desvinculación establecido en el artículo 15 de la Ley del suelo rústico y se deberá acreditar el cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Si la vivienda o viviendas preexistentes cuentan con licencia deberá constar inscrita en el Registro de la propiedad la declaración de obra nueva de cada una de ellas sobre fincas registrales independientes, que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida en el proyecto de autorización, con un mínimo de 15.000 m² o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables de acuerdo con la normativa vigente a la fecha de la segregación o división.
- Si la vivienda o viviendas preexistentes no cuentan con licencia y han prescrito los plazos para la adopción de medidas para el restablecimiento de la legalidad urbanística, la declaración de obra nueva deberá efectuarse sobre fincas registrales independientes que habrán de contar con la mayor de las siguientes superficies: La exigida por la norma más restrictiva que resulte de aplicación a la fecha de segregación o división o la necesaria para que la vivienda cumpla con la totalidad de parámetros aplicables a esta fecha.
- En todo caso, para calcular la superficie mínima de las fincas sobre las cuales se proyecte la construcción

de nuevas viviendas se incluirán en la letra (n) del factor multiplicador que corresponda, las fincas independientes sobre las cuales queden situadas las viviendas existentes.

- e).- Lo dispuesto en los apartados b y c no será de aplicación cuando se trate de fincas registrales resultantes de la división, segregación y fragmentación, por una sola vez, practicadas en documento público en virtud de:
 - Actos dispositivos derivados de testamentos o pactos sucesorios o que sean necesarios para llevar a cabo la partición de los bienes por razón hereditaria o para proceder al pago de la legítima.
 - Cuando se trate de donaciones de padres a hijos, en los términos que el artículo 14 bis de la LEN establece y siempre que el número de fincas derivadas de estas operaciones no supere el número de hijos del donante.
- f).- A efectos de construcción de nuevas viviendas, las fincas adquiridas con posterioridad a la fecha de aprobación inicial del PTI en virtud de título diferente de los previstos en el apartado anterior, sólo podrán beneficiarse del régimen que este apartado prevé cuando hayan transcurrido 15 años desde la fecha de su adquisición en documento público.
- g).- Las licencias municipales de segregación deberán hacer constar las limitaciones en cuanto a la construcción de viviendas que del contenido de esta norma se derivan y establecerán la necesidad de su constancia registral como condición limitativa de licencia.

5.4.12.- Condiciones específicas de las unidades paisajísticas.

- a).- Unidad A: Constituida por los terrenos calificados como SRC-SRG o SRC-AT que no estén incluidos en la zona 2. En los terrenos incluidos en esta unidad la altura máxima de las edificaciones será de 2 plantas y 6 m, la altura total de 7 m y el volumen de la planta alta no podrá superar el 50 % del de la planta baja.
- b).- Unidad B: Constituida por los terrenos calificados como SRC-F, SRP-ARIP o SRP-ANEI o que estén incluidos en zona 2. En los terrenos incluidos en esta unidad la altura máxima de las edificaciones será de 1 planta y 3 m y la altura total de 4 m.
- c).- Unidad C: Constituida por los terrenos calificados como SRP-AANP o incluidos en zona 1. En los terrenos incluidos en esta unidad sólo podrán autorizarse las edificaciones relacionadas con usos admitidos en SRP-AANP y, a todos los efectos, salvo que resulte contradictoria con su función o características, la altura de las edificaciones será la definida para la unidad B.

5.5.- **Condiciones de las actividades vinculadas con el destino y naturaleza de las fincas y régimen de unidades mínimas de cultivo.**

El Decreto 147/2002, de 13 de diciembre, por el que se desarrolla la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, en relación con las actividades vinculadas con la destinación y naturaleza de las fincas y el régimen de unidades mínimas de cultivo (BOIB n. 153 ext., de 23.12.02), establece las siguientes condiciones:

5.5.1.- Explotación agraria.

- a).- Conjunto de bienes y derechos organizados empresarialmente por su titular que destinado a las actividades señaladas, primordialmente con finalidades de mercado, forma una unidad orgánica o una organización económica, aunque esté constituida por parcelas (fincas, posesiones, lugares, haciendas) no limítrofes.

- b).- Se consideran edificios o instalaciones afectas a la explotación agrícola, ganadera o forestal los necesarios para desarrollar las actividades relacionadas en el artículo 2.1 (rotura, desempredado, nivelación, aportación de tierras y enmiendas tendentes a la mejora del suelo con finalidades agrícolas, labranza, plantación, siembra, cultivo, poda, reparación, riego, cría, mantenimientos y custodia de animales, etc).
- c).- Procedimiento y documentación.
- Presentación por el interesado de la solicitud ante el Ayuntamiento.
 - Certificación de inscripción en el Registro General de Explotaciones Agrarias.
 - Memoria justificativa sobre el cumplimiento de los requisitos exigidos por los artículos 21 y 22 de la Ley 6/1997, del suelo rústico, emitida por técnico competente.
 - Documentación acreditativa del cumplimiento de las condiciones establecidas en el apartado siguiente.
 - Una vez completado el expediente se solicitará, de acuerdo con el artículo 34.3, de la Ley 6/1997, del suelo rústico, el informe de la Administración competente en materia de agricultura. Si el informe fuese desfavorable, sólo podrán autorizarse las actividades declaradas de interés general.
- d).- Condiciones de la autorización.
- Que la explotación agrícola, ganadera o forestal ocupe, por lo menos, media UTH (unidad-trabajo-hombre).
 - Que la tipología de la edificación sea adecuada al uso agrario.
 - Superficie mínima de parcela: 2 cuarteradas (14.206 m²).
- e).- Superficies construidas máximas de las edificaciones afectas a explotación agrícola:

SUPERFICIE DE EXPLOTACIÓN	SECANO (m ²)	RAGADÍO (m ²)
> 2 cuarteradas (14.206 m ²)	50	100
> 5 cuarteradas (35.515 m ²)	100	150
> 10 cuarteradas (71.030 m ²)	150	--

- Para explotaciones ganaderas intensivas la superficie construida será la justificada sobre proyecto según el número de animales y la legislación vigente.
- En las superficies máximas construidas se computarán las edificaciones agrarias ya existentes, donde se realicen actividades relacionadas con el destino o naturaleza de las fincas.
- Estarán exentos de los parámetros anteriores, salvo el caso de la condición general de la tipología de la edificación, las construcciones a realizar en explotaciones agrarias inscritas en el Registro General de Explotaciones Agrarias Prioritarias, las edificaciones que se construyan en explotaciones agrarias prioritarias que reúnan las condiciones de la Ley 19/1995, los edificios e instalaciones vinculados a los usos complementarios de la actividad tradicional y los invernaderos e instalaciones de riego.

5.5.2.- Unidad mínima de cultivo.

- a).- Parcela de regadío.
- Tener la condición de regadío en el catastro de fincas rústicas.
 - Disponer de un caudal de agua autorizado suficiente para su riego.
 - Disponer de la infraestructura necesaria para el riego.
 - Superficie mínima: 5.000 m².
- b).- Parcela de secano.

- La que no es de regadío, excluidas aquellas parcelas consideradas terreno forestal
 - Superficie mínima: 15.000 m².
- c).- Si la parcela que pretende segregarse de una finca se extiende por más de un término municipal, con unidades mínimas de cultivo diferentes, se le aplicará la de menor extensión.

5.6.- Criterios para las áreas de prevención de riesgo (APR).

Las áreas de prevención de riesgo (APR) son aquellas áreas que presentan un manifiesto riesgo de inundación, incendio, erosión, contaminación de acuíferos o desprendimiento, independientemente de su inclusión en las categorías anteriores. Las áreas de prevención de riesgo (APR), con la excepción de la zona de posible riesgo (ZPR) de contaminación de acuíferos, han sido delimitadas por el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera. Estas áreas responden a los siguientes criterios:

5.6.1.- Inundación:

Zonas de terreno plano situadas en los laterales de algunos de los torrentes, según delimitación efectuada por la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Recursos Hídrics) y recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

5.6.2.- Incendios:

Zonas de terreno donde existe una masa arbórea importante, según delimitación efectuada por la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) y recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

Así mismo, de acuerdo con los criterios establecidos por la Conselleria de Medi Ambient, las parcelas lindantes o situadas a una zona de riesgo evidente de incendios deberán cumplir las siguientes condiciones:

- a).- Los preceptos relativos a incendios forestales previstos a la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de montes y en su Reglamento, así como los contenidos en el Decreto 101/1993, de 2 de septiembre, de la Conselleria d'Agricultura i Pesca de les Illes Balears.

Se deberá cumplir también con la Ley 2/1998, de 13 de marzo, de ordenación de emergencias en las Illes Balears y el Decreto 41/2005, de 22 de abril, por el cual se aprueba el Plan especial para hacer frente al riesgo de incendios forestales que asigna al municipio la prioridad MUY ALTA de acuerdo con la siguiente tabla:

SUPERFICIE FORESTAL (ha)	SUPERFICIE FORESTAL SEGÚN PRIORIDADES (ha)			
	MUY ALTA	ALTA	MEDIANA	BAJA
8.521,05	3.356,80	5.124,82	0,29	39,13

- b).- Las urbanizaciones y parcelas no edificadas que estén situadas a menos de 500 metros de terrenos forestales deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Contemplar una faja de defensa contra los incendios forestales de 50 metros perimetrales contados desde el perímetro exterior.
- Mantener limpia la vegetación seca en los viales de acceso, los interiores y las cunetas.
- Disponer de una red de hidrantes perimetrales de 100 mm de diámetro con tomas cada 200 metros.

- Disponer de un Plan de autoprotección para la incorporación al Plan municipal de actuación de acuerdo con el Plan de Protección Civil.
 - Mantener las parcelas no edificadas y los espacios libres de las edificaciones limpias de vegetación seca, al menos durante la época de máximo peligro de incendios.
- c).- Explotaciones agrarias e instalaciones de carácter industrial y de servicios:
- Las instalaciones agrícolas, ganaderas y forestales situadas en terrenos forestales se adecuarán a la normativa que se establezca en función del grado de peligrosidad que comporten.
 - Los edificios e instalaciones de carácter industrial de suministro y almacenaje de carburantes y productos inflamables, así como las edificaciones e instalaciones de servicios, deberán cumplir la normativa establecida, elaborando un Plan de autoprotección que se incorporará al Plan de actuación municipal.
 - Los solares industriales sin edificar deberán estar libre de vegetación seca o muerta durante la época de máximo peligro de incendios.
- d).- Áreas recreativas y de acampada:
- Estas áreas dispondrán de una franja de protección de 50 metros de anchura.
 - Las situadas a municipios de alto riesgo de incendios dispondrán de una red de hidrantes perimetral o de una reserva de agua suficiente.

5.6.3.- Contaminación de acuíferos:

Zonas de terreno que por su composición geológica, presencia de acuíferos y por sus usos admitidos pueden ser susceptibles de contaminación.

5.6.4.- Desprendimientos:

Zonas de terreno situadas en zonas de fuerte pendiente y tipo de suelo inestable, según estudios realizados por la ITGME y delimitación recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

GRADO DE SUSCEPTIBILIDAD (PENDIENTES)	RIESGO ALTO	RIESGO MEDIO	RIESGO BAJO
DESPRENDIMIENTOS ROCOSOS	> 35°	20 – 35°	< 20°
DESLIZAMIENTOS EN SUELOS	> 30°	15 – 30°	< 15°

Zonas de riesgo potencial de desprendimientos y deslizamientos (ZPR):

Son determinadas áreas, situadas en suelo urbano o rústico y no incluido en las áreas de prevención de riesgos (APR) del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, donde en el pasado se han producido o potencialmente pueden producirse en el futuro desprendimientos y deslizamientos. En estas áreas deberá realizarse un estudio geotécnico para determinar el ámbito y características de la inestabilidad del terreno, así como ejecutarse las obras necesarias por prevenir este riesgo y conseguir su consolidación. Las mencionadas áreas, con independencia de otras que puedan ser también objeto de inclusión, son las siguientes:

- Sa Caixota.
- Es Cubells.
- Cala Vadella.

5.6.5.- Erosiones:

Zonas de posible peligro de erosión, según estudios de la Conselleria d'Agricultura i Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat) y delimitación recogida en el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.

EROSIONES	PENDIENTE	VEGETACIÓN	PERMEABILIDAD
ALTA	> 30°	sin vegetación	Impermeable, baja, media y alta
	> 30°	con vegetación	Impermeable, baja, media y alta
	15 – 30°	sin vegetación	Impermeable, baja y media
	15 – 30°	con vegetación	Impermeable y baja
MEDIA	15 – 30°	sin vegetación	Alta
	15 – 30°	con vegetación	Media y alta
	< 15	sin vegetación	Impermeable y baja
	< 15	con vegetación	Impermeable y baja
BAJA	< 15	sin vegetación	Media y alta
	< 15	con vegetación	Media y alta

5.7.- Núcleos rurales.

El suelo calificado como núcleo rural está constituido por las áreas de suelo rústico, delimitadas y calificadas como tales en el plano de ordenación, cuyas características especiales con respecto a implantación del uso residencial desaconsejan su inclusión en una clase de suelo susceptible de desarrollo urbanístico de acuerdo con el artículo 8 de la Ley 6/1997 del suelo rústico.

Son tierras de la misma calidad agropecuaria que las agrícola-ganaderas, pero que han sufrido un proceso de colonización territorial, inicialmente ligado a ciertas actividades agrícola-ganaderas de esparcimiento familiar pero también frecuentemente como encubrimiento del uso residencial.

El planeamiento, a partir de la definición establecida al artículo 8 de la Ley del suelo rústico y normas 24, 24 y 25 del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, sólo pueden delimitar los núcleos rurales en las situaciones siguientes:

- Delimitando ámbitos con la consolidación exigible para la clasificación como suelo urbano
- Definiendo su ordenación, o difiriéndola a un plan especial, respetando las condiciones de parcelación y edificación preexistentes.
- Previendo el soterramiento de las infraestructuras y determinando la necesidad o no de red de evacuación de residuales.
- Ajustando el régimen de usos y definiendo las actuaciones de gestión y conservación a lo previsto en el PTI.

Las NN.SS. de planeamiento, como consecuencia de la definición sobrevenida establecida en el RDL 2/2008, de 20 de junio, difiere la delimitación de los núcleos rurales del municipio a una posterior modificación del mismo.

5.8.- Plan director sectorial de energía.

Las instalaciones para el transporte y distribución de energía eléctrica y estaciones transformadoras de energía eléctrica deberán cumplir con las siguientes condiciones establecidas al artículo 21 del Decreto 96/2005, de 23 de septiembre, de aprobación definitiva de la revisión del Plan director sectorial energético de las Illes Balears:

5.8.1.- Suministros eléctricos.

a).- Tendidos en baja tensión (tensiones inferiores a 1 kV).

Las redes de baja tensión en suelo rústico deberán cumplir con lo establecido en la Resolución de la Direcció General d'Indústria de 16 de julio de 2.004, por la cual se aprueban las condiciones técnicas para las instalaciones de enlace de los suministros de energía eléctrica en baja tensión (CIES), y en la Resolución de la Dirección General de Industria de 27 de julio de 2.004, por la que se aprueban las condiciones técnicas para las redes subterráneas en baja tensión, exceptuando en los siguientes casos:

- Cuando el interés territorial o medioambiental determine la inconveniencia del soterramiento.
- Cuando la Conselleria competente determine la existencia de dificultades que desaconsejen el soterramiento.

En todo caso, las redes deberán cumplir el establecido en el Reglamento electrotécnico de baja tensión y, cuando estén soterradas, deberán discurrir por caminos públicos o, en su defecto, por caminos privados o por zonas privadas, adoptándose, en estos dos últimos casos, las servidumbres necesarias para posibilitar el acceso a cualquiera punto de las instalaciones por parte del gestor de la red.

b).- Tendidos en media tensión (tensiones inferiores a 66 kV y superiores a 1 kV).

Serán soterradas las derivaciones en media tensión necesarias para alimentar desde la red existente hasta la estación transformadora o centro de maniobra y medida, cuando el suministro se efectúe en media tensión, exceptuando los mismos casos señalados en el apartado anterior.

Las conexiones, juntamente con los dispositivos de maniobra y protección necesarios, se harán a la misma torre desde la cual se realice la unión. Estas derivaciones deberán discurrir por caminos públicos o privados, adoptándose, en este último caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al gestor de la red el acceso a cualquiera punto de las instalaciones.

c).- Estaciones transformadoras.

Deberán cumplir las normas técnicas aprobadas por Resolución de la Direcció General d'Indústria, siguiendo, en todo caso, las disposiciones legales exigibles en cada momento y con la entrada en media tensión y las salidas en baja tensión soterradas.

Las nuevas líneas de media tensión troncales, es decir que ninguno de sus puntos de discontinuidad sea una estación transformadora y que de ellas se deriven líneas de alimentación a suministros, podrán ser aéreas en la medida en que discurran por trazados previamente existentes, o que su instalación obedezca a la necesidad de incrementar la potencia disponible o para aumentar el grado de fiabilidad de la red o el nivel de calidad del servicio global. Estos aspectos serán determinados por la Consejería competente en la autorización de estas instalaciones, respetándose, en todo caso, las disposiciones legales que en cada caso sea de aplicación.

5.8.2.- Distribución de energía eléctrica en alta tensión (tensiones inferiores a 220 kV y superiores a 15 kV).

Excepto que en la planificación se determine lo contrario, los tendidos de la red de transporte planificada podrán ser aéreas. Los tendidos de alta tensión, en caso de que sean de alimentación a usuarios finales, podrán ser soterrados en la medida en que discurran por caminos públicos o privados, estableciéndose, en su caso, las servidumbres necesarias para posibilitar al titular de la red el acceso a cualquier punto de las instalaciones.

5.9.- Criterios de las Normas Subsidiarias para el suelo rústico.

La ordenación del suelo rústico en las Normas Subsidiarias ha seguido la regulación anteriormente mencionada con el fin de lograr los siguientes objetivos generales:

- Definir las áreas de suelo rústico de acuerdo con las categorías determinadas el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y establecer los parámetros de uso y edificación, con criterios de protección, tanto para las edificaciones, como para los movimientos de tierras, apertura de caminos, etc.
- Evitar la atomización del suelo rústico, es decir la segregación y edificación de todo el suelo rústico en parcelas.
- La protección de los edificios rurales tradicionales existentes y el establecimiento de normas de integración paisajística para las nuevas edificaciones.
- En cuanto a las canteras existentes, tanto las inactivas como las que realicen actividades extractivas, establecer un régimen especial de recuperación.
- Incorporar como protegidos los terrenos de Sa Cova Santa y Puig den Palleu, según la delimitación de la LEN.
- Mantener como protegidos los ámbitos definidos en las NN.SS. del 87.
- El uso turístico queda limitado a las modalidades descritas en el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el que se establecen la unificación de los procedimientos y la simplificación de los trámites en materia turística, como también la declaración responsable de inicio de las actividades turísticas, es decir: Hotel rural, agroturismo, turismo de interior y otras ofertas complementarias. Esta ocupación, previamente a la obtención de la licencia urbanística, requerirá la autorización de la Administración turística correspondiente y, de acuerdo con lo que disponen las DOT, la declaración de interés general de la CIOTUPHA.

Además de lo anterior, las NN.SS. incorporan a la ordenación las siguientes determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera:

- Las determinaciones del plano n. 1 del PTI relativas a las distintas categorías y calificaciones de suelo, en el sentido que la norma 6.4 del PTI establece, e incorporando la delimitación de los nuevos terrenos calificados como ANEI por la Ley 4/2008, de 14 de mayo.
- Las determinaciones del Título II del PTI relativas a la ordenación de tal clase de suelo.
- Las precisiones que en el correspondiente anejo se detallan, de los ámbitos de los distintos sistemas generales u otros elementos que el PTI contempla en su plano n. 2 o que resultan de la aplicación de los instrumentos de ordenación sectorial de carácter supramunicipal, así como los ámbitos de las distintas áreas de protección de riesgos, LICS y ZEPAS delimitadas en el plano n. 3 del PTI.

Las NN.SS., siguiendo la relación de categorías y zonas definidas por el PTI, asignan el suelo rústico del término a alguna de las siguientes calificaciones:

a).- Suelo rústico protegido:

- Áreas naturales de especial interés de alto nivel de protección (SRP-AANP).
- Áreas naturales de especial interés (SRP-ANEI).
- Áreas naturales de interés paisajístico (SRP-ARIP).
- Áreas de prevención de riesgos (SRP-ARP), diferenciando las de riesgo de inundación, incendios, erosión, desprendimientos y contaminación de acuíferos.
- Áreas de protección territorial (SRP-APT), diferenciando las correspondientes a las carreteras y las de la costa.

b).- Suelo rústico común:

- Suelo rústico forestal (SRC-F), que recoge el así definido en el MTB correspondiente al vuelo del año 2.002.
 - Áreas de transición (SRC-AT).
 - Áreas de suelo rústico de régimen general (SRC-SRG), la totalidad del cual tiene la consideración de área de interés agrario (SRC-AIA).
- c).- Además de las anteriores y a efectos de la regulación de las medidas de protección paisajística que el PTI determina, las NN.SS. recogen las delimitaciones de las zonas 1 y 2 que abarcan los terrenos con limitaciones a la edificación derivadas de su cota relativa y pendiente.
- d).- En cuanto a la regulación de las actividades en suelo rústico, las NN.SS. recogen la definición de actividades que el PTI pormenoriza desarrollando las definidas por las DOT, según la siguiente relación:
1. Sector primario.
 - Actividades extensivas: Caza, recolección manual, ganadería extensiva, agricultura extensiva, explotación forestal tradicional, apicultura, repoblación forestal y otras.
 - Actividades intensivas: Huertos de autoconsumo, agricultura intensiva, invernaderos, explotación ganadera, piscicultura y otras.
 - Actividades complementarias: Granjas cinegéticas y otras.
 2. Sector secundario.
 - Industria de transformación agraria
 - Industria en general
 3. Equipamientos.
 - Equipamientos sin construcción: Recreo concentrado, actividades náuticas y otras.
 - Resto de equipamientos: Campos de golf, camping, circuitos deportivos, parque zoológico, cementerios y otros
 4. Otras.
 - Actividades extractivas.
 - Infraestructuras: Pequeñas infraestructuras, vías de transporte, conducciones y tendidos, puertos y puertos deportivos, estacionamiento de vehículos al aire libre, aeropuertos y helipuertos, vertederos de residuos inertes, vertedero de residuos no peligrosos, vertedero de residuos peligrosos y otras.
 - Vivienda unifamiliar aislada.
 - Protección y educación ambiental: Actividades científico culturales, excursionismo y contemplación, preservación estricta, conservación activa y regeneración del ecosistema y/o del paisaje.

Respecto de cada una de las actividades anteriores, las NN.SS. establecen su régimen por referencia al definido por el PTI, recogiendo la clasificación que el mismo define en función de su grado de admisibilidad:

1. Actividades aceptadas sin más limitaciones que las derivadas de su normativa específica.
2. Actividades condicionadas por limitaciones de dos tipos:
 - 2a. Definidas directamente en el PTI.
 - 2b. Definidas en cada caso en relación con su impacto territorial.
- 2-3. Actividades prohibidas salvo las excepciones que se determinan directamente en el PTI.
3. Actividades prohibidas.

Las NN.SS. definen también las condiciones aplicables para la implantación en suelo rústico de los usos de vivienda unifamiliar aislada determinando, siempre de forma ajustada al PTI:

1. Las parcelas mínimas exigibles:

- 50.000 m² para los terrenos calificados como SRP-ANEI, que se reducen en un 25 % en los supuestos y condiciones contemplados en el artículo 14 bis de la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.
- 25.000 m² para los terrenos calificados como SRP-ARIP y SRC-F, que reducen asimismo en un 25 % en los supuestos y condiciones anteriores.
- 15.000 m² para los terrenos calificados como SRC-AT y SRC-SRG.

2. Los criterios relativos a la tipología funcional, programa y distribución de las viviendas.

3. La regulación aplicable a las viviendas conformadas por edificaciones discontinuas.

4. Los parámetros mínimos de retranqueo y aprovechamiento aplicables:

- Separación mínima a límites de parcela (m): 10
- Superficie construible máxima (m²/m²): 0,0084 (SRP-ANEI), 0,0168 (SRP-ARIP y SRC-F) y 0,028 en el resto de categorías.
- Porcentaje máximo de ocupación de parcela (%): 1,2 (SRP-ANEI), 2,4 (SRP-ARIP y SRC-F) y 4 en el resto de categorías.

Por lo que respecta a la regulación de los usos turísticos en suelo rústico, las NN.SS. recogen la definida por el PTI:

1. En cuanto al cumplimiento de los requisitos establecidos por el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, sobre la prestación de servicios turísticos en el medio rural, que lo desarrolla, mediante la determinación de:

- La documentación exigible; la gestión de los recursos naturales, energía y residuos generados; las medidas para la conservación del espacio rural y de características de las edificaciones.
- La antigüedad de las edificaciones y la superficie mínima de parcela exigible (m²): 50.000 (hotel rural) y 21.000 (agroturismo).
- La regulación de las ampliaciones de las edificaciones, fijando una superficie máxima construida del 2 % de la parcela, con un máximo de 1.500 m² construido.
- La capacidad máxima autorizable: De acuerdo con el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, y hasta su desarrollo reglamentario, según el Decreto 145/1997, de 21 de noviembre.
- Las condiciones para la adecuación, cuando la explotación agrícola resulte obligatoria, de las dependencias anexas no necesarias para la misma; las condiciones para la conservación de los elementos patrimoniales existentes; las condiciones de las actuaciones en las edificaciones; y las condiciones para la conservación del paisaje agrícola y forestal.

2. Regulando los establecimientos de alojamiento turístico, distintos de los anteriores y existentes en suelo rústico que no resultan incluidos en terrenos clasificados como suelo urbano.

3. Definiendo la regulación de los establecimientos de oferta de restauración existentes en suelo rústico y con autorización de apertura de antigüedad superior a cinco años, excluyendo de tal regulación, los establecimientos que presten, en el mismo local y como actividad principal o secundaria, los servicios de restauración y entretenimiento a que se refiere en número de orden XLIII.07 y CNAE-93 92.341 del

anejo I del Decreto 19/1996, de 8 de febrero, por el que se aprueba el nomenclator de actividades molestas, insalubres, nocivas y peligrosas sujetas a calificación.

3. Estableciendo una regulación complementaria de la oferta de alojamiento turístico en la modalidad de vivienda turística regulada por la Ley 2/1999, de 24 de marzo, general turística de les Illes Balears, a fin de permitir en las edificaciones que resulten catalogadas dentro de zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears, la prestación del servicio de habitación con un máximo de dos dormitorios y cuatro plazas turísticas.

Las NN.SS. definen las reglas para la ordenación de las edificaciones, instalaciones y viviendas existentes en suelo rústico, señalando:

1. Requisitos para la consideración como vivienda existente.
2. Características generales de las actuaciones de ampliación y adecuación.
3. Las reglas específicas relativas a las viviendas catalogadas dentro de las zonas protegidas por la Ley 1/1991, de 30 de enero, de espacios naturales y de régimen urbanístico de las áreas de especial protección de las Illes Balears.

Las NN.SS. establecen la regulación de las fincas sujetas a distintas calificaciones determinando la regla proporcional para verificación del cumplimiento del requisito de parcela mínima y los condicionantes relativos a implantación de la edificación, edificabilidad, porcentaje de ocupación y resto de parámetros aplicables.

En cuanto a lo que se refiere a las segregaciones de fincas en suelo rústico y sin perjuicio de la aplicación de lo establecido en la disposición transitoria cuarta del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, las NN.SS. establecen:

1. El concepto de parcelación urbanística.
2. Las reglas para las segregaciones sucesivas así como el régimen específico para las segregaciones practicadas en virtud de herencia o donación de padres a hijos.
3. Las reglas generales de aplicación a las parcelas ya segregadas
4. Las condiciones de los cerramientos de las fincas ubicadas y para la apertura de nuevos caminos.
5. Las condiciones de integración paisajística y medioambiental de las edificaciones.

Respecto de la regulación de las actividades industriales y de servicios existentes en suelo rústico, las NN.SS. dejan para fase posterior de la adaptación la elaboración del catálogo a que la norma 13 del PTI se refiere, prohibiendo cautelarmente todo cambio de uso respecto del actualmente implantado.

Por último, en cuanto al PORN de ses Salines de Eivissa, aprobado el 24 de mayo de 2.002 (BOIB n. 80, de 04.07.02) y PRUG aprobado mediante el Decreto 132/2005, de 23 de diciembre (BOIB n. 196, de 31.12.05), las áreas y sus determinaciones prevalecerán sobre el planeamiento.

06.- LA GESTIÓN URBANÍSTICA DEL PLANEAMIENTO

6.1.- Ejecución del planeamiento.

La ejecución de la ordenación urbanística en suelo urbano se realizará de conformidad con la legislación vigente y con las determinaciones establecidas en las presentes Normas Subsidiarias. Se han previsto para ello dos tipos de desarrollo:

a).- De aplicación directa:

Mediante la ordenación detallada que se ha establecido en los planos, en función del tipo de zona, y de acuerdo con los parámetros urbanísticos definidos en el documento de normas urbanísticas.

b).- De aplicación indirecta:

- En suelo urbano: Mediante el desarrollo de unidades de actuación (UA), continuas o discontinuas, que completen la estructura urbana o proporcionen nuevos viales, espacios dotacionales o zonas verdes al casco urbano. Estas unidades podrán ser ejecutadas por la iniciativa privada, mediante el sistema de actuación previsto en las fichas o mediante el cambio de sistema de actuación, sin perjuicio de poder intervenir también modificando el ámbito de las unidades previstas o creando nuevas unidades.
- En suelo urbanizable: Mediante el desarrollo de planes parciales que completen la estructura urbana o proporcionen nuevos viales, espacios dotacionales, equipamientos o zonas verdes al casco urbano. Estos planes parciales podrán ser ejecutados por la iniciativa privada, mediante el sistema de actuación previsto en las fichas o mediante el cambio de sistema de actuación.

c).- Áreas de reconversión territorial (ART).

De acuerdo con el artículo 74 y 75 del Plan territorial de Eivissa y Formentera, se han señalado tres tipos de áreas de reconversión territorial que habrán de desarrollarse mediante los planes de reconversión territorial (PRT) o, transitoriamente, mediante Planes especiales:

- Las ART intermunicipales que son las constituidas por los asentamientos y el suelo rústico intersticial. En el municipio de Sant Josep de sa Talaia corresponde señalar la ART del tipo 1 que comprende los terrenos en el entorno de los límites de los términos municipales de Eivissa y Sant Josep, a lo largo de la carretera del aeropuerto, en que se mezclan grandes piezas de suelo rústico con pequeñas concentraciones residenciales, básicamente de uso unifamiliar. También la ART tipo 3 que comprende los terrenos al sur de la bahía de Portmany, detrás de las zonas turísticas de Sant Antoni y Cala de Bou, en la que se produce una mezcla de usos residenciales intensivos y extensivos, así como usos turísticos en diseminado y grandes piezas de suelo rústico sin transformar.
- Las áreas de reconversión preferente del POOT que para este municipio es la que comprende la zona de Platja den Bossa.
- Las áreas sustraídas al desarrollo urbano señaladas como ART-SR.

6.2.- Sistemas generales.

Constituyen los sistemas generales aquellos elementos que forman la estructura general y orgánica del territorio.

a).- Sistemas generales de infraestructura en suelo urbano.

- Sistema general de comunicaciones (red viaria urbana).
- Sistema general de espacios libres (parques públicos y zonas verdes). La reserva mínima será de 5 m²/habitante potencialmente residentes en el municipio.
- Sistema general de equipamiento comunitario (edificios públicos administrativos, comercial, cultural, docente, sanitario, asistencial, etc.).

- Sistema general de infraestructuras (redes de servicios, exceptuando la viaria, como transporte y distribución de energía eléctrica de media y alta tensión, red general de abastecimiento de agua potable, red de saneamiento de residuos líquidos, depuradoras, red de tratamiento de residuos sólidos y otras redes de servicios similares).

- b).- Sistemas general de infraestructuras en suelo rústico.

Tienen la consideración de actividades relacionadas con las infraestructuras públicas, de acuerdo con el artículo 24 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del suelo rústico de las Illes Balears, las vinculadas a la ejecución, el uso y el mantenimiento de los sistemas territoriales siguientes:

- La red viaria y sus centros de servicios.
- Los centros y las redes de abastecimiento de agua y las obras de infraestructuras hidráulicas en general.
- Los centros de producción, de servicio, de transporte y de provisión de energía eléctrica y de gas.
- Las redes de saneamiento, las estaciones de depuración, los sistemas vinculados a la reutilización de aguas residuales, así como las balsas de almacenamiento y las redes de distribución.
- Los ferrocarriles, los puertos y los aeropuertos.
- Las telecomunicaciones, la teledetección y el control del tránsito aéreo.
- Los centros de recogida y tratamiento de los residuos sólidos.
- En general, todos los que así resulten calificados en virtud de la legislación específica.

Para que los usos vinculados a estas infraestructuras tengan la condición de admitidos se deberán prevér en los instrumentos de planeamiento general o en los de ordenación territorial. En el presente planeamiento las infraestructuras públicas se recogen en los planos correspondientes. Si no existiesen, la ejecución de la actividad exigirá la previa declaración de interés general.

- c).- Autorización de las actividades relacionadas con las infraestructuras públicas.

La autorización de las infraestructuras públicas se ajustará a lo que disponga la normativa específica y la general reguladora de los usos, obras y actividades. Cuando sea necesario licencia municipal, la solicitud se deberá acompañar de una certificación de la administración competente sobre el cumplimiento de las condiciones establecidas al apartado anterior.

- d).- Ejecución de los sistemas generales.

La ejecución de los sistemas general se realizará obteniendo el suelo por la vía de la expropiación o bien por su cesión gratuita por estar así previsto en cualquier unidad de actuación. Los sistemas generales previstos se desarrollarán justificadamente, de conformidad con los objetivos de sostenibilidad del territorio y bienestar para la población, garantizando en todo momento el respeto y mantenimiento de sus factores ambientales y de los valores histórico-culturales del término municipal.

07.- JUSTIFICACIÓN DE LA CAPACIDAD DE POBLACIÓN

7.1.- Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población.

El Decreto 2/1996, de 16 de enero, sobre regulación de las capacidades de población en los instrumentos de planeamiento general y sectorial, obliga, en el artículo 3, a introducir un índice de intensidad de uso residencial y turístico en las zonas de suelo urbano donde éste se permitan, así como realizar un cálculo de la capacidad residencial máxima que, en función de la diferente zonificación, resulta de la ordenación propuesta en el planeamiento general.

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

A efectos del cumplimiento de la capacidad potencial máxima que se derive del planeamiento urbanístico se ha fijado el ratio de tres habitantes/vivienda (artículo 5).

7.2.- Justificación del número máximo de habitantes según la ordenación.

CALA DE BOU	Superficie 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	31302		143011,7	1/400		78	234
Extensiva E-P2	302335		90700,5	1/300		1008	3024
Extensiva E-P3	316716		4761,31	1/250		1267	3801
Extensiva E-U3	680016		204004,8	1/parcel·la		680	2040
Extensiva E-U3a	84342		25302,6	1/parcel·la		168	504
Extensiva E-U4	228656		114325,5	1/parcel·la		457	1371
Turística E-T1	272277		190583,3	1/60			4537
TOTAL PARCIAL	1915644					3658	15511

CLUB DELFI	Superficie 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	32432		8108	1/400		81	243
Extensiva E-U3	31465		94339,5	1/parcel·la		31	93
Extensiva E-U4	54679		27339,5	1/parcel·la		109	327
Turística E-T1	27658		19360,6	1/60			460
TOTAL PARCIAL	146234					221	1123

CAN GASPAR	Superficie de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva E-U3	45219		13565,7	1/parcel·la		45	135
TOTAL PARCIAL	45219					45	135

CALA MOLÍ	Superficie de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva E-U3	145365		43609,5	1/parcel·la		145	435
TOTAL PARCIAL	145365					145	435

CALÓ DEN REAL	Superficie de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva E-P3	57153		20003,55	1/250		229	687
Extensiva E-P3a	16209		5673,15	1/250		65	195
Extensiva E-U3	30687		9206,1	1/parcel·la		30	90
Turística E-T1	9814		6869,8	1/60			163
TOTAL PARCIAL	113863					324	1135

CAN SALINES	Superficie de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva E-U3	152811		45842,22	1/parcel·la		152	456
TOTAL PARCIAL	152811					152	456

CALA TARIDA	Superficie de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Extensiva E-P2	1092		327,6	1/300		4	12
Extensiva E-P3	101007		35352,4	1/250		404	1212
Extensiva E-U3	270007		81002	1/parcel·la		270	810

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

Extensiva E-U5a	18443		11065,8	30 viviendas		30	120
Turística E-T1	10737		7515,9	1/60			178
TOTAL PARCIAL	401286					708	2332

ES CUBELLS	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-P2	18987		5696,1	1/300		63	189
Extensiva E-U4	8497		4248,5	1/parcel·la		16	48
TOTAL PARCIAL	27484					79	237

PLANA DE MAR	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-P3	33485		11719,75	1/250		134	402
TOTAL PARCIAL	33485					134	402

PORROIG	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-U3	118208		35462,4	1/parcel·la		118	354
TOTAL PARCIAL	118208					118	354

PORT DES TORRENT	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-P2	13037		3911,1	1/300		43	129
Extensiva E-P3	209989		73492,7	1/250		840	2520
Extensiva E-U2	97061		19412,2	1/parcel·la		48	144
Extensiva E-U3	97076		29122,8	1/parcel·la		97	291
Extensiva E-U4	24572		12286	1/parcel·la		49	147
Turística E-T1	99010		69307	1/60			1650
TOTAL PARCIAL	540745					1077	4881

ROQUES MALES	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-U3	71618		21485,4	1/parcel·la		71	213
TOTAL PARCIAL	71618					71	213

SANT AGUSTÍ	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Según P.E.	34789		Según P.E.	1/parcel·la		69	207
TOTAL PARCIAL	34789					69	207

SANT FRANCESC	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	54484		108968	1/parcel·la		27	81
TOTAL PARCIAL	54484					27	81

SANT JOSEP	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Intensiva I (I-1)	12213		14655,6	1/45		163	489
Extensiva E-P2	32970		9891	1/300		110	330
Extensiva E-P3	24645		8625,75	1/250		99	297
Extensiva E-U3	60146		18043,8	1/parcel·la		60	180
Extensiva E-U4	128164		64082	1/parcel·la		256	768

NORMAS SUBSIDIARIAS DE PLANEAMIENTO DE SANT JOSEP DE SA TALAIA: MEMORIA

Turística E-T1	6408		4485,6	1/60			106
TOTAL PARCIAL	264546					688	2170

LA REVISTA	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-U3	7309		2192,7	1/parcel·la		7	21
TOTAL PARCIAL	7309					7	21

SA TORRASSA	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	36897		9224,2	1/400		92	276
Extensiva E-U3	21716		6514,8	1/parcel·la		21	63
Turística E-T1	2288		1601,6	1/60			38
TOTAL PARCIAL	60901					113	277

CALA VADELLA	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-P2	298544		89560,6	1/300		995	2985
Extensiva E-U3	20890		6266,9	1/parcel·la		208	624
Turística E-T1	31719		22203,3	1/60			528
TOTAL PARCIAL	351153					1203	4137

SANT JORDI	Superfície de sòl edificable (m2)	Sòl edificable vacant (%)	Sostre màxim edificable (%)	Intensitat d'ús residencial	Habitatges existents (n)	Màxims habitatges (n)	Habitants (n)
Intensiva I (I-1)	63952		76742,4	1/45		853	2559
Extensiva E-P1	49301		12325,2	1/400		123	369
Extensiva E-P2	101311		30393,3	1/300		338	1014
Extensiva E-P3	291021		101857,3	1/250		1164	3492
Extensiva E-P3a	58290		20401,5	1/250		233	699
Extensiva E-U2	229425		45885	1/parcel·la		114	342
Extensiva E-U3	1692897		507869	1/parcel·la		1692	5076
Extensiva E-U3a	3928		1178,4	1/parcel·la		7	21
Extensiva E-U4	68599		34299,5	1/parcel·la		117	351
Turística E-T1	122992		86094,4	1/60			2049
TOTAL PARCIAL	2681716					4641	15972

7.3.- Justificación de estándar de zonas verdes por habitante.

El municipio cumple con el estándar mínimo de 5 m² de espacios libres públicos por habitante teórico, ya que la superficie de zona verde pública existente y prevista (475.494 m²) es suficiente para cumplir con el mínimo exigible de: 50.079 hab x 5 m²/hab: 250.395 m².

08.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL DECRETO 105/1997, DE 24 DE JULIO

El artículo 44.1 del Decreto 105/1997, de 24 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de policía sanitaria mortuoria de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (BOCAIB n. 99, de 07.08.97) establece que los planes generales de ordenación urbana y las normas subsidiarias de planeamiento deben incluir, entre de otros documentos informativos, un estudio sobre las necesidades que en relación al servicio del cementerio se pueden prevér en el ámbito del planeamiento redactado. En el caso de que la tramitación de las Normas Subsidiarias incida de forma directa o indirecta en las condiciones del emplazamiento del cementerio, una vez obtenida la aprobación inicial, se deberá solicitar informe al respecto de la Conselleria de Sanitat i Consum.

La actual superficie destinada a este uso es suficiente para cubrir las necesidades actuales y las de crecimiento previsto en las presentes NN.SS. En caso de futura ampliación de los cementerios actuales, esta deberá cumplir con lo que se ha establecido en el mencionado Decreto y con el Decreto 87/2004, de 15 de octubre (BOIB n. 148, de 21.10.04) y especialmente, en caso de un nuevo cementerio con el artículo 41, en cuanto al siguiente perímetro de protección de 25 metros que solo podrá clasificarse como dotacional del cementerio.

En este caso, existe actualmente un cementerio situado en suelo urbano: Sant Jordi (4.864 m²) y tres cementerios situados en suelo rústico: Sant Agustí (1.625 m²), Sant Josep (2.546 m²) y Sant Jordi (3.479 m²) que suman una superficie total de: 12.514 m². Estos cementerios se encuentran en la situación descrita en el apartado 2º de la Disposición transitoria del Decreto 87/2004, de 15 de octubre, es decir: las prescripciones del artículo 41 del Reglamento no son de aplicación a los cementerios existentes y en funcionamiento, con anterioridad a la entrada en vigor del Reglamento de policía sanitaria mortuoria, aprobado por Decreto 105/1997, de 24 de julio, así como las ampliaciones realizadas en estos, cuya ubicación sea en un casco urbano o en su proximidad.

09.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEY DEL PATRIMONIO HISTÓRICO

La Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears (BOCAIB n. 165, de 29.12.98) tiene por objeto la protección, la conservación, el enriquecimiento, el fomento, la búsqueda y la difusión del patrimonio histórico de las Illes Balears, para que pueda ser disfrutado por los ciudadanos y pueda ser transmitido en las mejores condiciones a las futuras generaciones.

9.1.- Redacción de los catálogos municipales.

De acuerdo con la disposición transitoria tercera de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, del patrimonio histórico de las Illes Balears, modificada por el artículo 12 de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible a las Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), los Ayuntamientos que no dispongan de Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado definitivamente, deberán tramitarlo antes del día 1 de enero de 2.009.

9.2.- Elementos de interés histórico artístico del municipio.

El municipio no cuenta con un Catálogo de protección del patrimonio histórico aprobado, aunque, se encuentra redactado un inventario de patrimonio histórico que ha servido de base para la realización del Catálogo que, de acuerdo con el Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, se tramitará conjunta y simultáneamente o con posterioridad y previamente a la aprobación definitiva del presente planeamiento general.

Además, el contenido del Catálogo se ajustará también lo determinado en las normas 72 y 73 del Plan territorial de Eivissa y Formentera, especialmente en las normas urbanísticas en cuanto a su estructura y definiciones del grado de protección.

9.2.1.- Bienes de interés cultural.

Los bienes de interés cultural deberán ser inscritos en el Registro de bienes de interés cultural (BIC) de las Illes Balears que comunicará la inscripción o anotación al Registro general del Estado. Los elementos patrimoniales declarados Bien de Interés Cultural en el municipio de Sant Josep son los siguientes:

a).- Parroquia de Sant Josep de sa Talaia:

- 1.-Torre de Can Sergent, con la categoría de monumento (acuerdo del Pleno de 28-06-01).
- 17.- Església de Sant Josep, con la categoría de conjunto histórico (Pleno del CIEF de 29.03.96).
- 21.- Ses Païsses de Cala d'Hort, con la categoría de zona arqueológica (Decreto 45/1994, de 28 de abril).

b).- Parroquia de Sant Agustí des Vedrà:

- 2.-Torre de Can Macià, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 10.-Torre d'en Recó, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 11.-Torre de Can Curt, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 13.- Torre d'en Rovira, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 18.- Església de Sant Agustí, con la categoría de conjunto histórico (Pleno del CIEF de 29.03.96).

c).- Parroquia de Sant Francesc de s'Estany:

- 3.-Torre de Can Toni Rei, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 8.-Torre de Can Savines, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 14.- Torre de ses Portes, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 15.- Torre de sa Sal Rossa, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 19.- Església de Sant Francesc, con la categoría de conjunto histórico (Pleno del CIEF de 29.03.96).
- 20.- Església de La Revista, con la categoría de conjunto histórico (Pleno del CIEF de 29.03.96).
- 22.- Sant Francesc, con la categoría de zona arqueológica (Decreto 36/1993, de 25 de marzo). Declarado Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO (año 1.999).

d).- Parroquia de Sant Jordi de ses Salines:

- 4.-Torre de Can Calvet, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 5.-Torre de Can Gibert, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 6.-Torre de Can Matas, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 7.-Torre des Orvais, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 9.-Torre de Cas Costes, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 16.- Església de Sant Jordi, la torre con la categoría de monumento (30.11.93) y la iglesia con la categoría de conjunto histórico (Pleno del CIEF de 29.03.96).

e).- Parroquia de Es Cubells:

- 12.- Torre des Savinar, con la categoría de monumento (30.11.93).
- 23.- Fortificació prehistòrica des Puig Redó, con la categoría de zona arqueológica (Pleno del CIEF de 27.05.02).

9.2.2.- Bienes catalogados.

a).- Parroquia de Sant Jordi de ses Salines:

- 1.- Aljub des coll des Jondal (Pleno del CIEF de 28.06.01)
- 2.- Pou des Vicents (Pleno del CIEF de 29.10.01)

b).- Parroquia de Sant Agustí des Vedrà:

- 3.- Pou des Rafals (Pleno del CIEF de 03.02.03)
- 6.- Aljub de Can Castelló (Pleno del CIEF de 03.02.03)

c).- Parroquia de Sant Josep de sa Talaia:

- 4.- Pou d'en Benet (Pleno del CIEF de 03.02.03)
- 5.- Pou de Benimussa (Pleno del CIEF de 03.02.03)

9.2.4.- Bienes sin protección.

Los grupos de bienes inventariados situados en el término municipal de Sant Josep de sa Talaia, sin protección como BIC o BC, son los siguientes: torres de defensa, casas campesinas, elementos del patrimonio hidráulico y molinos, y yacimientos arqueológicos.

1. Torres de defensa.

La relación de torres de defensa que no han desaparecido y que conservan, como mínimo, buena parte de la planta inferior, son las siguientes:

a).- Parroquia de Sant Jordi de ses Salines:

- 1. Torre de can Fita
- 2. Torre de can Basques
- 3. Torre de s'Hort d'en Palerm
- 4. Torre de cas Margalits
- 5. Torre de cas Nét
- 6. Torre de can Trontoll
- 7. Torre de can Font
- 8. Torre des Coll des Jondal

b).- Parroquia de Sant Josep de sa Talaia:

- 9. Torre de can Xico de cas Costes
- 10. Torre de can Guimó

c).- Parroquia de Sant Agustí des Vedrà:

- 11. Torre de can Gaspar
- 12. Torre de can Pere Petit

2. Del inventario de molinos de interés y que no tienen incoado expediente de declaración, conviene destacar, entre otros, los siguientes:

2.1. Molinos de agua:

a).- Parroquia de Sant Francesc de s'Estany:

- Molí de ca na Manyana
- Molí de can Bassetes
- Molí de can Botigues
- Molí de can Margalit
- Molí de can Pep Cristòfol
- Molí de can Pep Perot
- Molí de can Pere Durban
- Molí de can Pere Frígoles
- Molí de can Savina

Molí de can Toni Cristòfol
Molí de cas Porxer
Molí de sa Mata
Molí des Rafal Molí nou
Molí vell de can Puça

b).- Parroquia de Sant Jordi de ses Salines:

Molí de can Berri
Molí de can Bonet
Molí de can Botín
Molí de can Casetes
Molí de can Ferràs (I i II)
Molí de can Joan Miquel
Molí de can Jordi Jondal
Molí de can Miqueleta
Molí de can Palau (I i II)
Molí de can Pelegrí
Molí de can Pep Fonoll
Molí de can Pep Xic
Molí de can Pere Arabí
Molí de can Pere d'en Toni
Molí de can Planet
Molí de can Poll
Molí de can Puvil
Molí de can Toni Miquel
Molí de can Xomeu Lluçà
Molí de cas Costes
Molí de cas Gasí
Molí de cas Moliner
Molí de cas Sac
Molí de sa Tanca
Molí de sa Torre Blanca
Molí de s'Hort de can Blai
Molí de s'Hort d'en Palerm
Molí de Vil·la Abel
Molí des Prat d'en Fita

2.2. Molinos harineros:

a).- Parroquia de Sant Francesc de s'Estany:

Molí de cas Noi

b).- Parroquia de Sant Josep de sa Talaia:

Molí d'en Nadal
Molí d'en Xanxo.

3. Del inventario de pozos, fuentes, cisternas y norias de interés que forman parte del sistema hidráulico conviene destacar, entre otros, los siguientes:

a).- Parroquia de Sant Francesc de s'Estany:

- Pou de Mar, situado no muy lejos de la desembocadura del torrente des Jondal; antiguo pozo de abrevamiento descubierto y sin brocal; el hoyo está mampostado con mazonería de guijarros aparejados por hiladas.
- Pou des Carbó, situado próximo a la playa de Migjorn (ses Salinas). La capilla que cubre el hoyo no es habitual, de forma prismática y cubierta a dos vertientes, con arco de medio punto para definir la abertura; originalmente estaba pintado de almagra; hay vinculado un sistema de captación de aguas pluviales, con canal a cielo abierto hasta llegar a unos grandes depósitos cubiertos, que servían para abastecer de agua las calderas de vapor del tren que transportaba la sal de los estanques al cargador de sa Canal.
- Sénia de can Creu.

b).- Parroquia de Sant Jordi de ses Salines:

- Pou de sa Carroca, situado dentro del barrio del mismo nombre; antiguo pozo de hoyo muy hondo y de sección circular, actualmente rematado por una capilla de mazonería.
- Pozo de Can Parreta, situado en una encrucijada de caminos, a mediodía de la roturación de cas Orvais; antiguo pozo de gran profundidad, el hoyo tiene sección irregular; la capilla presenta frontal plano y cúpula semicircular con cubierta redondeada, tiene una gran ventana y tres aspilleras que mejoraban la iluminación del interior.
- Pozo de Cas Orvais, situado en el bosque de la sierra d'en Trontoll rodeado de una gran plaza; pozo descubierto con brocal alto abierto frontalmente, con pretil formado por dos largueros de sabina; el hoyo es de sección ovalada y mampostado con mazonería en seco aparejada por hiladas.
- Pozo des Vicents, situado en el lado del torrente de Can Font; pozo descubierto con brocal alto abierto en el frontal y con una plataforma por nivelar el terreno; construido con fábrica de mazonería revocada; ha sido restaurado, recuperando los elementos de madera de sabina y la polea.
- Font des Tarongeret, en el nacimiento del torrente de sa Font, al norte del puig Gros; su plaza se encuentra en un nivel muy inferior al de las terrazas del entorno, aguantadas al cauce del torrente y cerradas por altas paredes de contención de piedra; el nacimiento, abierto en la roca del cauce del torrente, está protegido por una pequeña capilla de mazonería cubierta de losas.
- Aljibes de: can Domingo Xomeu, de can Sord, de can Vaca, de cas Orvais, des Coll des Jondal (I y II).

c).- Parroquia de Sant Josep de sa Talaia:

- Sant Josep de sa Talaia, situado en el lado de tramontana del torrente del mismo nombre; la capilla tiene planta cuadrangular de mazonería revocada con cubierta plana de madera de sabina y tegell.
- Pou d'en Benet, situado cerca del camino que recorre la venta, del que parten varios ramales; pozo que sigue el modelo típico de pozo descubierto, de brocal alto; el pretil es de gran altura, con un primer tramo inferior de fábrica y un segundo formato por cuatro largueros de sabina.
- Font des Verger, situada al sur del núcleo de Sant Josep, en el fondo del torrente de ses Fonts; se trata de una de las más significativas fuentes de todo el municipio; la captación está cubierta por una capilla de paramentos revocados y enjalbegados, remate por una vuelta apuntada de mazonería. De la fuente parte una acequia que conduce a una alberca reguladora de planta cuadrangular. Actualmente en uso.
- Font de na Jordi, situada en el fondo de un canal entre el monte d'en Serra y el de s'Enpenyo; el brocal o capilla, de planta sensiblemente circular, está construido con mazonería aparejada por hiladas y cubierta con una única hoja de losas de piedra.

d).- Parroquia des Cubells:

- Font de na Pujola, situada en el cauce del torrente de ses Fonts, en la deslinde con la parroquia de Sant Josep; actualmente se trata de la fuente más rica el municipio, donde el agua brota abundantemente,

convirtiéndose en un vergel el tramo del torrente en el que se encuentra, irrigando un gran número de bancales ganados al cauce del torrente; el caudal discurre por una acequia, a lo largo de la cual hay diferentes albercas reguladoras.

- Font des Cubells, situada bajo la plaza de la iglesia, se llega por un camino que baja por los acantilados de la cala; a diferencia de la mayoría de fuentes, ésta es una construcción de trazado regulado, posiblemente hecha a partir de un proyecto, recordando una capilla; la captación se encuentra en una pequeña trampilla, situada dentro de una cámara cubierta con vuelta de cañón en arco escarzano, dotada de dos hornacinas laterales a manera de capillas, cubiertas con el mismo tipo de vuelta; el acceso se hace por una puerta en arco de medio punto con dovelas de mazonería.

e).- Parroquia de Sant Agustí des Vedrà:

- Pou de s'Alqueria, ubicado en la cabecera de un canal situado entre la sierra de de sa Barda y la d'en Sendic; pozo mucho primitivo sin modificaciones en un cariz de una gran plaza; de brocal descubierto, de poca altura y abierto frontalmente, construido de mazonería en seco; el hoyo es de planta oval y mampostado en toda su altura con mazonería seca aparejada por hiladas.
- Pou des Rafals, situado a cerca de la carretera de Sant Antoni a Sant Agustí; pozo antiguo descubierto con brocal alto abierto en el frontal; el pretil está hecho con largueros de sabina; el hoyo es de planta circular sin mampostear; conserva la polea de madera.
- Pou de Can Toni, situado al nordeste del monte de se Sima, de alto del antiguo camino público que va de Sant Josep al port des Torrent; originalmente descubierto, permite diferenciar la estructura primitiva, constituida por un brocal de media altura y pretil de largueros de madera. El dintel de la puerta y el larguero de la polea indican el año 1.896, en que se levantó el brocal y cubierto con cúpula de mazonería.

4. Del inventario de casas campesinas, agrupadas por parroquias, conviene destacar, entre otros, las siguientes:

a).- Parroquia de Sant Agustí:

Can Frare Verd 170
Can Pere Rafal 172
Can Toni d'en Curt 171
Cases des Vedrà 188

b).- Parroquia de Sant Josep:

Can Guimó 177
Can Jaume 173
Can Margalit 185
Can Nadal de Baix 189
Can Tallada (?) 186
Can Toni d'en Pere 187
Cas Noi 178
Cas Serres 184
Pallissa d'en Vergeret 175

c).- Parroquia de Sant Francesc:

Can Toni Rei 179

d).- Parroquia d'Es Cubells:

Pallissa d'en Sorà 174
Ca na Rosa 176
Can Pujolet 181

e).- Parroquia de Sant Jordi:

Can Gibert 182
Can Vicent Maseuet 183
s'Hort d'en Palerm 180

5. De los yacimientos arqueológicos, por parroquias, conviene destacar los siguientes:

a).- Es Cubells:

Ca na Lluca
Can Calaveres
Can Curt (dos sectors)
Can Guimó
Can Pep Boixa
Can Pep Puvil
Can Pere Jaume
Can Pouet
Can Sunyer
Can Verger
Can Vergeret
Can Xicu Puvil
Cap Negret
Cas NoiPuig Redó

b).- Sant Agustí des Vedrà:

Can Frare Verd (2 sectors)
Can Toni Guertxo
Puig de n'Alis
Sa Barda

c).- Sant Francesc de s'Estany:

Aljubet d'en Gibert
Ca na Damiana
Ca na Jondala 1
Ca na Rafaleta
Ca n'Ursul (1 i 2)
Can Camp
Can Frare de Vildo (1,2,3 i 4)
Can Joanet-ca na Jondala
Can Palerm
Can Rei
Can Sargent
Can Toni Jondal
Cap Falcó
Cas Vildo

Puig d'es Jondal (1,2 i 3)
Puig Rodó-Punta de ses Portes
Punta des Jondal
Sa Caleta
Sal Rossa (1 i 2)
Ses Salines (2 sectors)

d).- Sant Jordi de ses Salines:

Ca na Ribes
Ca n' Aubercot
Ca s' Hereva
Can Bassetes
Can Botja
Can Botja (1,2,3 i 4)
Can Cardona
Can Durban (1 i 2)
Can Gibert (2 sectors)
Can Joan Pamina
Can Manyà
Can Pareta
Can Parot
Can Parrot
Can Raspai
Can Recó (1,2 i 3)
Can Ribas
Can Ribes (1 i 2)
Can Roques
Can Sunyer
Can Toni Jondal (1 i 2)
Can Tonió
Can Torres (1 i 2)
Can Truntoi
Can Vicent Curt
Mig Ters
Sa Plana d'en Joanet
Sant Jordi

e).- Sant Josep de sa Talaia:

Can Berri d'en Sergent
Can Botja
Can Domingo de Can Botja
Can Jaume
Can Jaume
Can Margarit
Can Pou
Can Rampuixa
Can Rota
Can Toni Verger
Can Vicent Jeroni
Cas Berris

Es Pouet
Es Pujol Gros
Puig d'en Jaumet
Ses Païsses de Cala d'Hort-1
Ses Païsses de Cala d'Hort-2
Ses Païsses de Cala d'Hort

9.2.5.- Planes especiales de los conjuntos históricos.

En cuanto a los planes especiales de protección que establece el artículo 36 la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, para los conjuntos históricos, se redactan de forma independiente y simultánea a las NN.SS. los siguientes: Sant Agustí, Sant Francesc y La Revista. Hasta su aprobación definitiva, en los ámbitos señalados en la documentación gráfica, sólo se permitirán las obras de reforma y las de ampliación de las edificaciones existentes que no alteren la escala, ni la configuración del conjunto y requerirán la autorización previa de la CIOTUPHA. Por otra parte, las propias NN.SS. actúan como ordenación urbanística a nivel de plan especial de protección en los ámbitos relativos a Sant Josep y Sant Jordi.

10.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PLAN HIDROLÓGICO

El Plan hidrológico de las Illes Balears se aprueba mediante el Real decreto 378/2001, de 6 de abril (BOE n. 96, de 21.04.01) y se modifica por el apartado 4 de la disposición derogatoria única de la Ley 10/2003, de 22 de diciembre, de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 179 ext., de 29.12.03).

10.1.- Objetivos del PHIB.

- Definir los recursos disponibles para una explotación sostenible.
- Asegurar la cantidad y calidad del agua suministrada en los abastecimientos urbanos.
- Evitar que se produzcan estrangulamientos en el desarrollo de cualquier actividad sectorial por limitaciones derivadas de la insuficiencia de recursos para atender las correspondientes demandas.
- Fomentar el ahorro en los consumos de agua promoviendo medidas técnicas y políticas que incentiven y penalicen el despilfarro.
- Asegurar la protección de los recursos hídricos naturales de buena calidad, reservando zonas específicas para el abastecimiento urbano.
- Reutilizar al máximo las aguas residuales tratadas dentro de los límites derivados de la racionalidad económica y los requerimientos sanitarios.
- Ordenar y racionalizar la explotación de los sistemas hidráulicos y, en particular, definir las normas a cumplir en la explotación de las unidades hidrogeológicas.
- Mejorar la garantía de los suministros de agua incrementando los recursos disponibles dentro de una gestión adecuada de la demanda.
- Definir las normas de actuación y obras necesarias para prevenir y aminorar los daños causados en situaciones de sequía y de inundaciones.
- Definir las normas de actuación necesarias para la conservación del medio ambiente en todo lo relacionado con los regímenes hídricos.
- Definir las actuaciones para la mejora continuada del conocimiento de los recursos hídricos y de las demandas, y su evolución, con el fin de definir las infraestructuras necesarias para su mejor satisfacción y todas las acciones que garanticen la mejor preservación y utilización de los recursos.

10.2.- División territorial y criterios para la compatibilidad de usos.

El PHIB contiene la división territorial de las cuatro islas en las distintas unidades hidrogeológicas (UH), definiendo en Eivissa y evaluando los recursos naturales disponibles de un total de 6 UH, así como la definición de los criterios para la compatibilidad de los usos en las diferentes UH según:

- El orden de prioridades para las actuaciones.
- El orden de preferencias dentro de un mismo uso.

El PHIB asigna, para cada UH, excepto aquellas en que se han detectado problemas de sobreexplotación o de salinización (en la isla de Eivissa: Sant Josep, Sant Antoni, Santa Eulària y Eivissa) los recursos necesarios para atender a los usos actuales existentes, con preferencia a nuevos aprovechamientos futuros y establece:

- Los recursos disponibles no asignados podrán aplicarse a satisfacer las demandas de abastecimiento previstas y no satisfechas.
- Se fomentará la utilización de aguas residuales depuradas que tengan la calidad adecuada para atender usos agrícolas existentes que en la actualidad se sirven con recursos subterráneos.
- Las demandas de abastecimiento urbano que no sea posible satisfacer podrán atenderse mediante desalación de agua de mar.
- El futuro incremento de las demandas de agua para campos de golf se atenderá mediante aguas residuales depuradas o desalación de agua de mar.
- El mantenimiento de zonas verdes será atendido, en la medida de lo posible, mediante agua residual depurada.

10.3.- Cálculo de los usos y demandas existentes y previstas.

- a).- Abastecimientos urbanos, en base a dotaciones entre los 210 y los 350 l/hb/día, estableciendo un porcentaje máximo de pérdidas admisibles en la red del 30 % y previendo actuaciones para reducir tal porcentaje al 20 % y 15 % respectivamente, para los dos horizontes temporales contemplados.
- b).- Demanda industrial no conectada a la red urbana.
- c).- Dotaciones para regadío, según la división territorial y determinaciones del Plan nacional de regadíos. En este sentido se regulan las mejoras en los regadíos y abastecimientos existentes definiendo:
 - Los criterios generales sobre mejora de regadíos, encaminados a aumentar la eficiencia del uso del agua y la limitación del consumo de recursos hídricos convencionales para riego.
 - Las actuaciones básicas, encaminadas a la sustitución de las aguas subterráneas por aguas residuales depuradas y a la delimitación dinámica de las superficies de regadío, distribución de cultivos, dotaciones reales, consumos, origen del agua y volúmenes y caudales suministrados.
 - La regulación de las concesiones para reutilización de las aguas depuradas.
 - Las medidas de control de las áreas regadas con aguas depuradas.
 - Las medidas de ahorro de agua en los abastecimientos urbanos, mediante la mejora de la distribución y gestión y la reducción del porcentaje de pérdidas en la red.
 - El regadío de los campos de golf con aguas residuales tratadas.
- d).- Caudales exigibles por razones medioambientales para el mantenimiento de los sistemas alimentados por flujos subterráneos o en superficie.

10.4.- Ordenación de los aprovechamientos y características básicas de calidad de las aguas.

- a).- Ordenación de los aprovechamientos.
 - Señalamiento de los criterios básicos de aplicación.
 - Definición de las UH que presentan problemas de sobreexplotación o salinización.
 - Regulación de los planes de explotación de cada una de las UH.

- Regulación del otorgamiento de concesiones de aguas subterráneas.
- b).- Características básicas de calidad de las aguas.
 - Se definen las normas de calidad de las aguas, según los distintos usos.
 - Se fijan objetivos de calidad de las aguas superficiales y subterráneas.
 - Se señalan las zonas sensibles de acuerdo con lo señalado en la Directiva 91/271/CEE.

10.5.- Ordenación de vertidos.

Se definen los criterios básicos en materia de saneamiento y depuración de aguas residuales, en cuanto al saneamiento, la depuración y los encaminados a la garantizar el funcionamiento y el tratamiento de los lodos con preferencia para los de reutilización frente a la incineración. Por último se define la ordenación y el control de los vertidos puntuales, difusos y de residuos sólidos.

10.6.- Medidas de protección y ordenación de los recursos para la prevención de daños.

Se establecen medidas relativas a la recarga de acuíferos y protección medioambiental de los recursos, definiendo:

- a).- Las zonas húmedas de las Illes Balears y las medidas para su protección.
- b).- Los perímetros de protección de las aguas subterráneas.
- c).- Los perímetros de protección de los pozos de abastecimiento, definiendo las siguientes zonas de restricciones absolutas, máximas y moderadas:
 - La zona de restricción moderada se establece provisionalmente en un radio de 1 km alrededor del pozo, prohibiéndose en ella: la inyección de residuos y sustancias contaminantes en el subsuelo, y el almacenamiento, transporte y tratamiento de productos radiactivos y señalando la necesidad de informe previo para la implantación de las siguientes actividades: Obras de infraestructura (minas, canteras, extracción de áridos), actividades urbanas (fosas sépticas, cementerios, almacenamiento, transporte y tratamiento de residuos sólidos o aguas residuales), actividades agrícolas y ganaderas (depósito y distribución de fertilizantes plaguicidas, riego con aguas residuales y granjas), actividades industriales (almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos líquidos, farmacéuticas y radiactivas, industrias alimentarias y mataderos) y actividades recreativas (acampada y zonas de baños).
 - La zona de restricción máxima se establece provisionalmente en un radio de 250 metros alrededor del pozo. Dentro de esta área estarán prohibidos los siguientes usos y actividades: Canteras, minas y extracciones de áridos; fosas sépticas y nuevos cementerios; almacenamiento y tratamiento de residuos sólidos; depósitos y distribución de fertilizantes y plaguicidas; riego con aguas residuales; almacenamiento, transporte y tratamiento de hidrocarburos, líquidos y sólidos inflamables, productos químicos y farmacéuticos, productos radiactivos; industrias alimentarias y mataderos; acampada y zonas de baño; inyección de residuos y sustancias contaminantes; sondeos petrolíferos; enterramiento de cadáveres de animales y estaciones de servicio. No obstante, dentro de la misma, siempre que se demuestre que no producen efectos ambientales nocivos sobre el dominio público hidráulico, podrán autorizarse los siguientes usos y actividades: Almacenamiento, transporte y tratamiento de aguas residuales; granjas; pozos y sondeos; excavaciones; sondeos geotécnicos e industrias potencialmente contaminantes (curtidos, cerámicas, lavanderías, etc).
 - La zona de restricción absoluta se fija provisionalmente en un radio de 10 metros alrededor del pozo, la cual deberá clausurarse mediante vallado, prohibiéndose en ella cualquier uso, excepto los relacionados con el mantenimiento y operación de la captación.

- d).- Se incorporan las siguientes definiciones:
- Actuaciones de protección en las UH clasificadas mediante la disminución de las extracciones y la aportación de nuevos recursos.
 - Declaración de sobreexplotación y salinización de unidades o sectores de las mismas.
 - Orden de prioridad de las actuaciones necesarias en cada una de las UH.
 - Regulación de la recarga artificial de acuíferos por referencia a la Directiva 60/668 CEE y su trasposición.
 - Objetivos en materia de protección frente a avenidas e inundaciones.
 - El inventario de zonas con riesgo de inundación.
 - Los criterios para la realización de estudios relacionados con situaciones de riesgo de inundación.
 - Las directrices para el desarrollo de actuaciones en materia de defensa contra avenidas.
 - El programa de seguridad de las presas de Cúber y Gorc Blau.
 - Los criterios de actuación frente a situaciones de sequía y los criterios y actuaciones en materia de conservación de suelos y corrección hidrológico-forestal.
- e).- Criterios y actuaciones en materia de conservación de suelos y corrección hidrológico-forestal.
- Delimitación y ordenación de las zonas potencialmente inundables, clasificándolas en: Zonas de inundación potencial (frecuente, ocasional o excepcional), zonas de riesgo (alto, significativo y bajo).
 - Diferenciando en ellas las siguientes zonas y limitaciones generales de uso: Zona de precaución, que en principio se corresponderá con la zona de inundación excepcional, en la que se prohibirán instalaciones o actividades singulares como almacenamiento de residuos de alta toxicidad o peligrosidad y determinadas industrias, zona de restricción que, en principio, se corresponderá con la zona de inundación ocasional y la que, además de las limitaciones impuestas en la zona de precaución, se reglamentarán las condiciones de proyecto y materiales de construcción de los edificios que se construyan en su interior, prohibiéndose las instalaciones destinadas a servicios públicos esenciales o que conlleven un alto nivel de riesgo en situaciones de avenida y zona de prohibición que, en principio, se corresponde con la zona de inundación frecuente y en la que, además de las limitaciones que afectan a la zona de restricción, se prohibirán edificaciones y usos que conlleven un riesgo potencial de pérdida de vidas humanas.
 - Determinando las zonas inundables, es decir las cubiertas por las aguas con la avenida T: 500 años, en los núcleos y zonas de acampada autorizados, habitados estacional o permanentemente por más de 25 personas y en su entorno con el siguiente criterio, debiéndose señalar todos los cauces que atraviesen el núcleo que tengan más de 5 km² de cuenca afluyente y determinando las zonas inundables dentro de la zona urbanizable y también aguas arriba y aguas abajo 0,5 y 5 km según la población.
 - Señalando que, en tanto la Administración hidráulica no disponga de la delimitación de zonas inundables, los planificadores y promotores urbanísticos en actuaciones sobre áreas potencialmente inundables deberán elaborar los estudios hidrológicos e hidráulicos correspondientes.
- f).- Medidas de ordenación para la prevención de daños para adecuar la ordenación del territorio a los riesgos existentes:
- En ningún caso serán autorizadas en zonas con riesgo de inundación las actividades clasificadas como insalubres o peligrosas, vertederos o almacenes de sustancias tóxicas para la salud humana o para los recursos naturales.
 - Se prohíbe la realización de cualquier obra que interrumpa el funcionamiento hidráulico de la red de drenaje natural del territorio, o que por su localización o diseño, pueda actuar como dique.
 - Las infraestructuras lineales deberán incorporar a su diseño los pasos de agua necesarios para las avenidas correspondientes al tipo de obra de que se trate, y adecuadamente dimensionadas para permitir la circulación de las aguas incluso en las mayores avenidas previsibles. Los planes de mantenimiento de dichas infraestructuras incorporarán las labores de limpieza de estos pasos que garanticen su funcionamiento y permitan mantener la circulación del caudal de diseño.

- Se evitará la localización de usos susceptibles de ser dañados por avenidas e inundaciones en las zonas inundables estableciéndose una regulación más restrictiva cuanto menor sea el período de retorno con el que se dan estos procesos.
- La aprobación del planeamiento urbano en las zonas inundables quedará sujeto a la definición previa de la zona de inundación y el informe favorable de la DGRH, recomendándose la revisión del planeamiento urbano vigente en las zonas potencialmente inundables que no hayan tenido en cuenta este aspecto.
- Cuando se proyecten vías de comunicación que reglamentariamente requieran autorización por la DGRH, se delimitará la modificación de la zona inundable achacable a la construcción de las mismas y se calcularán los daños posibles, incluyendo, en su caso, las medidas correctoras que sean necesarias para mantener la seguridad de personas y bienes.
- Las vías de comunicación paralelas a las líneas de flujo irán sobreelevadas sobre los terrenos colindantes cuando constituyan una protección frente a la expansión de la lámina y las vías de comunicación transversales a las líneas de flujo deberán disponer los elementos de drenaje necesarios para garantizar que no se produzca un empeoramiento de las condiciones preexistentes.
- Para la ejecución de cualquier obra o trabajo localizado en zona inundable será necesaria la autorización previa de la Administración hidráulica.

g).- Finalmente, además de lo señalado anteriormente, el PHIB contiene:

- Un catálogo de las actuaciones correspondientes a: Instalación y mejora de redes de control del D.P.H., captaciones para la corrección del déficit hídrico, interconexión de infraestructuras, saneamiento y depuración, reutilización de aguas residuales, desaladoras de agua de mar, gestión de la demanda (mejora de redes, instalaciones sanitarias y contadores), defensa contra avenidas e inundaciones, restauración agrológico-forestal y corrección de cauces y mantenimiento y regeneración hídrica de humedales.
- Definición de las operaciones de mantenimiento y reposición de infraestructuras hidráulicas así como de líneas preferentes de investigación.
- Relación de los 15 programas definidos para el desarrollo del Plan: Mejora de la información hidrológica e hidrogeológica, revisión y actualización del censo de aprovechamientos, planes de explotación de aguas subterráneas, plan de reutilización de aguas depuradas, cuantificación del consumo agrícola, recuperación de acuíferos sobreexplotados y salinizados, recarga artificial de acuíferos, protección de la calidad de las aguas, mejoras en el abastecimiento de municipios, mantenimiento hídrico de los humedales, previsión y defensa de avenidas, conservación y ahorro de agua, emergencias en situación de sequía, infraestructuras, plantas desaladoras y, por último, el PHIB define las medidas para su seguimiento y revisión.

10.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

El PHIB, dentro del sistema de explotación, señala que el municipio se encuentra en la unidad hidrogeológica 20.05. En su consecuencia, los recursos disponibles en cuanto a las aguas subterráneas actuales (fecha de aprobación del PHIB) son de 0,4 y las previstas para el 2.016 también de: 0,4. El volumen mínimo anual (hm³/año): 1. La asignación de recurso subterráneos de: 0,2 (abastecimiento y regadío).

Entre las infraestructuras previstas (artículo 81) se encuentra la conexión de las plantas desaladoras y las redes de distribución con el municipio de Sant Josep.

Por último, en cuanto al saneamiento, se han previsto una serie de actuaciones (apéndice 6) como la ejecución de la arteria general desde el IDAM: Eivissa-Santa Eulària-Sant Josep, con horizonte al 2.006.

Estas efecciones, además de las de carácter genérico, se han incorporado al planeamiento. Además de las siguientes:

- Se ha determinado la situación gráfica de los pozos de suministro y zonas de protección.
- Se han señalado en la normativa las limitaciones de usos en las zonas de protección y en las zonas de riesgo de contaminación de acuíferos.
- Las limitaciones en cuanto a la regulación y prohibición de vertidos.
- Se han determinado gráficamente las zonas de servidumbre de aguas definidas en la Ley de aguas y en su Reglamento de desarrollo, tanto para la zona de dominio público como de policía de los canales, torrentes, lagunas y zonas húmedas, así como se han establecido sus limitaciones en la normativa.
- En relación con las áreas de prevención de riesgos de inundaciones, de acuerdo con los artículos 77 y 78 del PHIB, se han incorporado las zonas de inundación potencial (ZIP) que se corresponden con las zonas de posible riesgo de inundación no incluidas en las APR de inundaciones.

11.- JUSTIFICACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DE LA LEGISLACIÓN AEROPORTUARIA Y DE COSTAS

11.1.- Cumplimiento de la legislación aeroportuaria.

a).- Legislación aplicable.

- Ley 48/60, de 21 de julio, sobre navegación aérea, modificada por la Ley 55/99, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Ley 21/2003, de 7 de julio, de seguridad aérea.
- Disposiciones adicional tercera y transitoria tercera de Ley 37/2003, de 17 de noviembre, de ruido.
- Artículo 166 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social.
- Decreto 584/72, de 24 de febrero, de servidumbres aeronáuticas, modificado por el Decreto 2490/74, de 9 de agosto, y por el Real Decreto 1541/2003, de 5 de diciembre.
- Real Decreto 2591/1998, de 4 de diciembre, de ordenación de los aeropuertos de interés general y su zona de servicio.
- Orden FOM/926/2005, de 21 de marzo, por la que se revisan las huellas de ruido de los aeropuertos de interés general y resto de normativa de desarrollo.
- Real Decreto 373/1996, de 23 de febrero, por el que se modifican las servidumbres aeronáuticas establecidas en el aeropuerto de Eivissa.
- Plan Director del aeropuerto de Eivissa, aprobado por la Orden del Ministerio de Fomento de 31 de julio de 2.001.
- Ley 37/2003, de 17 de noviembre, del ruido y R.D. 1367/2007, de 19 de octubre, por el que se desarrolla dicha Ley en lo referente a zonificación acústica, objetivos de calidad y emisiones acústicas. Ley 1/2007, de 16 de marzo, contra la contaminación acústica de las Illes Balears.

b).- Las NN.SS., en aplicación de lo señalado en dichas disposiciones, han tenido en cuenta lo siguiente:

- Contienen en su documentación gráfica la delimitación de los terrenos afectados por las curvas isófonas Leq noche 50 dB(A) y 55 dB(A) de acuerdo con las huellas de ruido definidas por el Plan Director del aeropuerto de Eivissa así como la de los terrenos en que se ubican el OM/ILS24 y el LO, que se califican como sistema general de infraestructuras, y los afectados por las servidumbres aéreas definidas por dicho Plan Director.
- No prevén modificación alguna del planeamiento vigente que suponga, en los ámbitos afectados por las curvas isófonas citadas, incremento del número de personas afectadas para los usos residenciales, dotacionales o sanitarios.
- No prevén modificación alguna del planeamiento vigente que suponga, en los ámbitos afectados por las servidumbres aéreas, incremento de las alturas factibles.

- En las normas urbanísticas se determinan las limitaciones aplicables a los terrenos afectados tanto por las huellas sonoras como por las servidumbres aeronáuticas definidas en el Plan Director del aeropuerto de Eivissa.

11.2.- Cumplimiento de la Ley de costas.

Resultan de aplicación las determinaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de costas y del Real decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba su reglamento. En aplicación de lo señalado en dichas disposiciones, las NN.SS. han tenido en cuenta lo siguiente:

- Contienen en su documentación gráfica y a partir de las delimitaciones provisionales aprobadas, el grafiado del dominio público marítimo terrestre, de las zonas de servidumbre de protección y tránsito, así como de los pasos de acceso al mar.
- No prevén ningún sector de suelo urbanizable en la zona de influencia del dominio público que deba respetar los límites de densidad señalados.
- En las normas urbanísticas se determinan las limitaciones aplicables a los terrenos pertenecientes al dominio público o incluido en sus zonas de servidumbre.

12.- INFORME Y MEMORIA DE SOSTENIBILIDAD AMBIENTAL

El presente planeamiento general se encuentra en el supuesto del apartado 3r, del grupo 1, del anexo III (planes y programas sujetos a evaluación ambiental estratégica) de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, de evaluaciones de impacto ambiental y evaluaciones ambientales estratégicas en las Illes Balears (BOIB n. 133, de 21.09.06), modificada en los artículos: 8.4, 36.2, 37.2, 39, 39 bis, 39 ter, 41 bis y 41 ter por el Decreto 6/2009, de 17 de noviembre, de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Islas Baleares (BOIB n. 172, de 24.11.09), es decir:

La modificación, la revisión y/o la adaptación de los instrumentos de planificación territorial y urbanística a que se refiere este grupo, sin perjuicio de lo que establece el artículo 17 de esta Ley.

En su consecuencia se tramitará de acuerdo con aquello que se ha señalado en el artículo 85 de la mencionada Ley, es decir:

1. Informe de sostenibilidad ambiental.
2. Tramitación ante la Administración competente y fase de consultas.
3. Memoria ambiental que incorpore el informe de sostenibilidad, resultado de las consultas y toma de decisiones.
4. Ejecución y seguimiento ambiental.

Además, de acuerdo con el apartado 1.k del artículo 27 de la mencionada Ley, introducido por el Decreto ley 3/2009 de 29 de mayo de medidas ambientales para impulsar las inversiones y la actividad económica en las Illes Balears (BOIB n. 78, de 30.05.09), un anexo de incidencia paisajística que identifique el paisaje afectado por el proyecto, al efecto de desarrollarlo, y, en su caso, las medidas protectoras, correctoras o compensatorias.

Criterios aprobados por la Comisión permanente de la CBMA y normas relativas a documentación emitida por la Conselleria de Medi Ambient de 24.10.00:

- a).- En los planos y normativa urbanística se incorpora aquello que se ha indicado en el criterio de 16.05.01 en todo aquello que no afecte a lo ya determinado en el Plan territorial insular.
- b).- De acuerdo con el criterio de 19.12.01, para el cálculo de las necesidades ambientales básicas, respeto de las plazas residenciales previstas en el planeamiento, el estudio de evaluación ambiental estratégica adoptará los siguientes datos que se justifican en la memoria:
- b.1).- Capacidad residencial del planeamiento a fecha 31.12.00 (BOIB n. 92 ext., de 03.08.01): 49.868 unidades de población.
- b.2).- Unidades de población máximas posibles que permite el planeamiento propuesto: Según el apartado 7.2.
- b.3).- Ritmos de crecimiento que soporta el municipio según apartado 2 de la memoria informativa (tendencia de construcción de nuevas viviendas): 201 viviendas/anuales.
- b.4).- Recursos ambientales básicos:
- Dotación mínima de agua a asegurar, de acuerdo con el artículo 11 del PHIB: 300 litros por unidad de población y día (horizonte: 2.016).
 - Depuración: 200 litros por unidad de población y día.
 - Energía: Según el Plan energético (ver memoria y normas urbanísticas).
 - Residuos: Según el Plan de residuos urbanos (ver memoria).
- c).- De acuerdo con el criterio de 17.07.02 se han tenido en cuenta en la redacción del planeamiento las siguientes determinaciones:
- Las dotaciones y equipamientos locales se han ubicado sobre suelo urbano y en un radio de cobertura para los usuarios no superior a 1 km.
 - Se ha señalado el trazado y diseño de la red viaria para tránsito rodado y de viandantes.
 - El diseño de las zonas destinadas a aparcamiento público permite estacionar sin que los vehículos invadan el espacio viario de circulación.

Por último, señalar que, de acuerdo con el artículo 6 bis de la Ley 11/2006, de 14 de septiembre, introducido por el artículo 4 del Decreto ley 3/2009, de 29 de mayo, el Pleno de la CBMA acordó la aplicación del trámite de urgencia a la tramitación de las presentes NN.SS.

13.- RESUMEN EJECUTIVO DEL PLANEAMIENTO

De acuerdo con el artículo 11.3 del Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, en los procedimientos de aprobación o de alteración de instrumentos de ordenación urbanística, la documentación expuesta al público deberá incluir un resumen ejecutivo expresivo de los siguientes puntos:

- a).- Delimitación de los ámbitos en los que la ordenación proyectada altera la vigente, con un plano de su situación, y alcance de la mencionada alteración.
- b).- En su caso, los ámbitos en los que se suspenda la ordenación o los procedimientos de ejecución o de intervención urbanística y la duración de la mencionada suspensión.

Las presentes NN.SS. de planeamiento alteran la ordenación vigente en los siguientes supuestos:

1. Según se expone en la memoria justificativa, se modifica y actualiza a la normativa sobrevenida el contenido de las normas urbanísticas en su conjunto, especialmente al Plan territorial insular de Eivissa y Formentera. Ello ha supuesto la redacción de un texto refundido que sustituirá al vigente.

2. Los planos de ordenación por una parte han sido objeto de su actualización sobre una nueva cartografía digital y por otra han sido objeto de documentación refundida que incorpore todas sus modificaciones derivadas como consecuencia de la adaptación al Plan territorial insular y a la Ley 4/2008, de 14 de mayo.

Por último las modificaciones introducidas son las que se detallan en la presente memoria, es decir:

1. En suelo urbano:

- No se modifican sustancialmente los parámetros relativos a las calificaciones urbanísticas vigentes, aunque se revisan sus índices de intensidad de uso residencial.
- Se revisan y, en su caso se incorporan al planeamiento como unidades de actuación, las zonas desarrolladas del planeamiento vigente que han alcanzado el nivel de desarrollo, por servicios o consolidación, legalmente atribuido al suelo urbano.

2. En suelo urbanizable:

Se revisa la totalidad de sectores de suelo urbanizable, desclasificando la mayor parte de los sectores no desarrollados de acuerdo con los criterios del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera y la Ley 4/2008, de 14 de mayo. Además, ello supone reducir el ámbito, la edificabilidad y densidad residencial de los que se mantienen.

3. En suelo rústico:

- Se difiere la delimitación de los núcleos rurales existentes a una posterior modificación de planeamiento.
- Se adapta el suelo rústico a las determinaciones del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera.
- Se adapta al PORN de ses Salines de Eivissa, aprobado el 24 de mayo de 2.002 (BOIB n. 80, de 04.07.02) y al PRUG, aprobado mediante el Decreto 132/2005, de 23 de diciembre (BOIB n. 196, de 31.12.05).

4. Con carácter general:

- A los efectos de adaptar el texto de las normas urbanísticas a la Ley 16/2006, de 17 de octubre, de Régimen jurídico de las licencias integradas de actividad de las Illes Balears (BOIB n. 152, de 28.10.06), Ley 20/2006, de 15 de diciembre, municipal y de régimen local de las Illes Balears (BOIB n. 186 ext., de 27.12.06), Decreto 20/2007, de 23 de marzo, de modificación del Decreto 145/1997, de 21 de noviembre, por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalaciones para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad (BOIB n. 48, de 31.03.07 y corrección de errores en la BOIB n. 55, de 12.04.07) y Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07) se modifica el contenido de las normas urbanísticas. También se incorpora el Decreto 60/2009, de 25 de septiembre, por el que, entre otras determinaciones, se establece el régimen de los establecimientos turísticos en suelo rústico (BOIB n. 143, de 01.10.09).
- A los efectos de adaptar el texto normativo al Real decreto legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el cual se aprueba el texto refundido de la ley de suelo (BOE n. 154, de 26.06.08) y a la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenible a las Illes Balears (BOIB n. 68, de 17.05.08), se modifica también el contenido de las normas urbanísticas.

- Se incorporan al planeamiento las delimitaciones de la Xarxa Natura 2000 y las delimitaciones de las zonas de alto riesgo de incendio establecidas en el Decreto 125/2007, de 5 de octubre, por el que se dictan normas sobre el uso del fuego y se regula el ejercicio de determinadas actividades susceptibles de incrementar el riesgo de incendio forestal (BOIB n. 153, de 11.10.07).

Por otra parte, de acuerdo con el artículo 7 bis de la Ley 4/2008, de 14 de mayo, de medidas urgentes para un desarrollo territorial sostenibles en las Islas Baleares (BOIB n. 68, de 17.05.08), introducido por el Decreto ley 5/2009, de 27 de noviembre, de medidas relativas al servicio regular de viajeros por carretera de las Islas Baleares y de determinadas disposiciones en materia urbanística (BOIB n. 174, de 28.11.09), con la aprobación inicial queda suspendido por el plazo de dos años el otorgamiento de licencias en el ámbito de aquello que se ha alterado, sin perjuicio que puedan concederse las licencias basadas en el régimen urbanístico vigente siempre que se respeten las determinaciones de la mencionada modificación de planeamiento.



Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
Pedro Carretero de Oleza
ARQUITECTES

**ANEXO
ADAPTACIÓN A LOS PLANES DIRECTORES SECTORIALES**

01.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE ORDENACIÓN DE LA OFERTA TURÍSTICA

El Plan director sectorial de ordenación de la oferta turística (POOT) de les Illes de Eivissa i Formentera se aprobó mediante el Decreto 42/1997, de 14 de marzo (BOCAIB de 12.06.97), modificado mediante el Decreto 99/1998, de 6 de noviembre (BOIB n. 147, de 17.11.98), por el acuerdo de 6 de julio de 2.001 del Pleno del Consell Insular de Eivissa i Formentera (BOIB n. 92, de 02.08.01) y por la disposición adicional doceava del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera (BOIB n. 50, de 31.03.05), siendo vinculante para los planeamientos municipales de acuerdo con la ordenación general y específica de las zonas turísticas.

1.1 - Objeto de la adaptación al POOT del planeamiento municipal.

Los parámetros relativos a las zonas turísticas que deben ser objeto de la adaptación del planeamiento municipal son:

- Regulación de las densidades.
- Regulación de los usos.
- Tamaño y características de las zonas turísticas.
- Dotaciones de infraestructura.
- Equipamiento y servicios.

1.2.- Afecciones al término municipal de Sant Josep de sa Talaia.

El POOT define en el término municipal las siguientes zonas turísticas:

- Zona 2: Es Cubells (Porroig y Es Cubells)
- Zona 3: Sant Josep (desde Cala Carbó hasta Roques Males).
- Zona 4: Badia de Sant Antoni (subzona 4.1: t.m. de Sant Josep).

1.2.1.- Estándares mínimos de las zonas turísticas.

ESTANDARES DEL POOT (1)	ZONA 2	ZONA 3	ZONA 4.1
Zonas verdes de uso público (m2/hab)	6	7	7
Zonas deportivas de uso público (m2/hab)	2	2,75	2,75
Zonas de equipamiento complementario (m2/hab)	1	1	1

- (1).- Zonas: 2 (Porroig y Es Cubells), 3 (desde Cala Carbó hasta Roques Males) y 4.1 (Badia de Sant Antoni, en el t.m. de Sant Josep).

1.2.2.- Justificación del cumplimiento de los estándares del POOT.

ESTANDARES DE LAS NN.SS. I DEL POOT (1)	ZONA 2		ZONA 3		ZONA 4.1	
	NN.SS.	Mínimo	NN.SS.	Mínimo	NN.SS.	Mínimo
Zonas verdes de uso público (m2/hab)	10,83	6	23,94	7	5,8	7
Zonas deportivas de uso público (m2/hab)	0	2	4,19	2,75	0,96	2,75
Zonas de equipamiento complementario (m2/hab)	1,17	1	3,78	1	2,82	1

- (1).- Zonas: 2 (Porroig y Es Cubells), 3 (desde Cala Carbó hasta Roques Males) y 4.1 (Badia de Sant Antoni, en el t.m. de Sant Josep).

1.2.3.- Medidas correctoras de la ocupación de playas.

Medidas correctoras o instalaciones alternativas para corregir, en su caso, un índice excesivo de ocupación de playas:

- Superficie mínima de ocupación de playa: 7,50 m²/usuario.
- Situación de las zonas turísticas:
 1. Zona 2 (Es Cubells): Insuficiente (ocupación òptima: 1 < ocupación futura: 3,71).
 2. Zona 3 (C.Carbó-Puig Dofins): Insuficiente (ocupación òptima: 1 < ocupación futura: 5,28).
 3. Zona 4 (Badia de Sant Antoni): Insuficiente (ocupación òptima: 1 < ocupación futura: 13,39).

1.2.4.- Ratio turístico.

Este parámetro turístico queda fijado por el POOT, con carácter general, en 60 m² de solar por plaza turística (artículo 18.1.a) y también con carácter particular para la subzona: 4.1 (Badia de Sant Antoni) y para las zonas 2 (Es Cubells) y 3 (Cala Carbó-Puig des Dofins).

1.3.- Zona de reserva y dotacional.

- a).- Son terrenos que deben definir el planeamiento general y en los que solamente podrá calificarse como:
 - Equipamientos: Con la finalidad de corregir los déficits dotacionales de la zona y aportar suelo para la implantación de elementos de embellecimiento y enlace de la trama urbana.
 - Zona de uso turístico: Con la finalidad de aportar suelo para las operaciones de intercambio de aprovechamiento.
- b).- Preferentemente se situarán en suelo ya clasificado como urbano o urbanizable y, en caso de imposibilidad material debidamente justificada, reclasificando el suelo contiguo al mismo.

1.4.- Zonas limítrofes de protección costera y área de protección posterior.

- a).- Zonas limítrofes de protección costera (ZLPC).

Son terrenos no susceptibles de ser urbanizados, situados entre los límites laterales de cada zona turística. Comprenden una franja a partir de la línea de costa y paralela a la misma de una anchura mínima de 1.000 metros. Estos terrenos deben mantener su condición de suelo no urbanizable y están sometidos, además de a las limitaciones del planeamiento, a la Ley de espacios naturales 1/1991 de 30 de enero y a las mismas limitaciones definidas para las áreas de protección posterior.

- b).- Área de protección posterior (APP).

Son terrenos no urbanizables, situados en los límites de cada zona turística, no colindantes con las zonas limítrofes de protección costera, en los que sólo podrán autorizarse los usos que no puedan afectar negativamente a la actividad turística de la zona. Con carácter general su anchura no podrá ser inferior a 500 metros, exceptuando si se produce solape con el área de protección correspondiente a otra zona o con un casco urbano no incluido en la zona turística.

1.5.- Incorporación al planeamiento.

1.5.1.- Determinaciones de carácter general.

- a).- Segregación y regulación de los usos:

- La totalidad de las zonas del término constituyen áreas en que existe un modelo interrelacionado de usos cuyas características se quiera mantener, por lo que no procede la segregación de los usos globales turísticos y residenciales.
 - La normativa reguladora de los usos determina los que se consideran incompatibles en las distintas calificaciones asignadas a los terrenos pertenecientes a las distintas zonas turísticas.
 - Las calificaciones residenciales no permiten el uso de alojamiento turístico y las calificaciones (T) prohíben el uso residencial.
- b).- No resultan de aplicación las determinaciones relativas a las características generales de las futuras edificaciones destinadas a uso residencial al no contemplarse en ninguna zona terrenos que a la entrada en vigor del POOT estuvieran clasificados como suelo urbanizable y carecieran de Plan parcial aprobado.
- c).- Como en siguiente apartado se justifica, las NN.SS. se ajustan a las determinaciones del POOT en cuanto a:
- Mantenimiento de densidades.
 - Tamaño de la superficie urbanizada de cada zona turística.
 - Dotaciones de equipamiento y servicios.
 - Medidas correctoras de la ocupación de playas.
- d).- Para la totalidad de zonas:
- En desarrollo de lo señalado en el POOT y en el PTI, las normas urbanísticas impiden actuaciones edificatorias en terrenos que no cuenten con un adecuado nivel de infraestructura de servicios.
 - En las normas urbanísticas se fijan dotaciones mínimas de infraestructura ajustadas a lo señalado en el POOT y en el PTI:
 1. Pavimentación de calzadas, aparcamiento, aceras, red peatonal y espacios libres.
 2. Redes de distribución de agua potable, riego e hidrantes contra incendios.
 3. Red separativa de alcantarillado, debiendo las aguas residuales verter finalmente a una EDAR.
 4. Redes subterráneas de distribución de energía eléctrica; de alumbrado público; de telefonía y/o de servicios por cable.
 5. Jardinería en el sistema de espacios libres.
- e).- Las NN.SS. califican en suelo rústico las zonas limítrofes de protección costera y las áreas de protección posterior estableciendo su regulación en las normas urbanísticas de acuerdo a lo señalado en el POOT en cuanto a:
- Restricciones de usos.
 - Informe previo de la Administración turística competente para la autorización de cualquier obra, instalación o actividad.
- f).- De acuerdo a lo señalado en las disposiciones particulares de la totalidad de zonas no se califica nuevo suelo para área de reserva y dotacional.
- g).- Las normas urbanísticas regulan, de acuerdo a lo señalado en el POOT, las siguientes determinaciones:
- Los nuevos establecimientos en suelo urbano y no urbanizable.
 - Las operaciones de intercambio y de reconversión.
 - Las limitaciones en cuanto a la recalificación a usos residenciales de establecimientos turísticos definidas en la DA 2 del POOT.

1.5.2.- Determinaciones particulares.

a).- En lo que respecta a las características exigidas para los establecimientos de alojamiento turístico de nueva creación, los mínimos exigidos en cada una de las zonas por sus respectivas determinaciones particulares se contienen en las normas urbanísticas.

b).- En lo que respecta a las edificaciones residenciales:

- Parcela mínima para viviendas unifamiliares (m²): 1.000
- Parcela mínima para edificios plurifamiliares (m²): 1.000
- Índice de intensidad de uso a zona plurifamiliar (viv/m²): 1/125
- Coeficiente de edificabilidad neta (unifamiliar): 0,60 m²/m².
- Coeficiente de edificabilidad neta (plurifamiliar): 0,7 m²/m² (zonas: 2 y 3 y subzona: 4.1).
- Volumen máximo a edificios aislados (unifamiliar): 2.100 m³ (zonas: 2 y 3 y subzona: 4.1).
- Volumen máxima a edificios aislados (plurifamiliar): 8.000 m³ (zonas: 2 y 3 y subzona: 4.1).
- Altura máxima a edificios unifamiliares: B+1P (zonas: 2 y 3 y subzona: 4.1).
- Altura máxima a edificios plurifamiliares: B+2P (zonas: 2 y 3 y subzona: 4.1).
- Reserva de plazas de aparcamiento: 1 plaza/vivienda.

c).- Condiciones mínimas por los nuevos establecimientos turísticos

Se exceptúan, de las siguientes condiciones mínimas, los establecimientos ubicados en casco antiguo, en edificios amparados por la Ley de patrimonio histórico artístico, catalogados o a zonas aptas para hoteles de ciudad de acuerdo con los instrumentos de planeamiento o los que se proyecten, de acuerdo con el Decreto Decret 60/2009, de 25 de setembre, en el medio rural.

- Categoría mínima por los nuevos establecimientos turísticos (según el Decreto 99/1998, de 6 de noviembre, de modificación del POOT): 4 estrellas (hoteles) y 3 llaves (apartamentos turísticos).
- Parcela mínima (m²): 12.000 (zonas 2 y 3) y 15.000 (subzona 4.1).
- Edificabilidad máxima (m²/m²): 0,5 (subzona 4.1 y zonas 2 y 3).
- Volumen máximo por edificio (m³): 25.000 (subzona 4.1 y zonas 2 y 3).
- Altura máxima (subzona 4.1 y zonas 2 y 3): B+2P.
- Ocupación máxima del solar: 40 %.
- Parcela deportiva mínima (m²/plaza): 3 (subzona 4.1 y zonas 2 y 3).
- Aparcamientos mínimos (artículo 18.1.d): 3 m² por plaza turística incluyendo la parte proporcional de accesos y carriles de circulación.
- Piscina y solarium:
 1. Superficie mínima de espejo de agua: 1,2 m²/plaza (mínimo 60 m²).
 2. Volumen mínimo: 1,2 m³ de agua por m² proyectado de espejo de agua.
 3. Superficie mínima de la terraza-solarium: 2,8 m²/plaza.
- Zonas verdes ajardinadas de uso privado: Resto de la parcela.
- Configuración del edificio: La longitud de la fachada será tal que la planta de cada edificio se debe poder inscribir en un círculo de 60 metros de diámetro como máximo, pudiéndose permitir conexiones puntuales entre edificios en planta baja, con cierres transparentes (Decreto 99/1998, de 6 de noviembre).

02.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE EQUIPAMIENTOS COMERCIALES

A continuación se detalla el estudio hecho sobre el equipamiento comercial del municipio y su adaptación al Plan director sectorial (PDS) de equipamientos comerciales de las Illes Balears (Decreto 217/1996, de 22 de diciembre y acuerdo de Gobierno de 28 de enero de 2000) y a la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01).

2.1.- Definición de actividad comercio.

Se consideran actividad comercio todas aquellas incluidas a la sección G de la CNAE-93:

- 50.1.- Venta de vehículos a motor.
- 50.2.- Mantenimiento y reparación de vehículos a motor.
- 50.3.- Venta de recambios y accesorios de vehículos a motor.
- 50.4.- Venta, mantenimiento y reparación de motocicletas y ciclomotores y de sus recambios y accesorios.
- 50.5.- Venta al por menor de carburantes para la automoción.
- 51.1.- Intermediarios de comercio.
- 51.2.- Comercio al por mayor de materias primarias agrarias y animales vivos.
- 51.3.- Comercio al por mayor de productos alimentarios, bebidas y tabaco.
- 51.4.- Comercio al por mayor de productos de consumo diferentes de los productos alimentarios.
- 51.5.- Comercio al por mayor de productos no agrarios semi-elaborados, chatarra y malbaratos.
- 51.6.- Comercio a la por mayor de maquinaria y equipamientos.
- 51.7.- Otro comercios al por mayor.
- 52.1.- Comercio al por menor en establecimientos no especializados.
- 52.2.- Comercio al por menor de alimentos, bebidas y tabacos en establecimientos especializados.
- 52.3.- Comercio al por menor de productos farmacéuticos, artículos médicos, belleza y higiene.
- 52.4.- Otro comercio al por menor de artículos nuevos en establecimientos especializados.
- 52.5.- Comercio al por menor de bienes de segunda mano, en establecimientos especializados.
- 52.6.- Comercio al por menor no realizado en establecimientos.

La definición de la actividad comercio se basa principalmente en aquellas actividades en las cuales hay compraventa de productos físicamente tangibles. Partiendo de esta definición quedarían excluidas actividades como la restauración, bares, actividades profesionales, centros de salud, equipamientos educativos, servicios a las personas (especialmente actividades como fontanería, registro de la propiedad, correos, gestorías, notarías, inmobiliarias, oficinas, bancos y cajas, abastecimientos de agua y venta de butano) y locales sin actividad que no se han tenido en consideración a la hora de calcular los ratios de superficie comercial para la población equivalente del municipio.

2.2.- Concepto de superficie de venta y superficie edificada.

Se considera superficie de venta toda aquella superficie del establecimiento dedicado a comercio que sea accesible para el público, así como los escaparates, mostradores, etc. y se considera superficie edificada, además de la superficie de venta, aquellas zonas de almacenaje no visibles para el público, zonas de manipulación, etc., excepto los espacios ocupados por los aparcamientos. En el cálculo de las densidades establecidas en el PDS se necesita contar con la cifra de superficie edificada y no de la superficie de venta.

2.3.- Concepto de gran superficie.

Entre los criterios generales del PDS estaba el de resolver la problemática planteada por la instalación de establecimientos comerciales del tipo gran superficie, cuya instalación repercute en gran forma en todo el sector comercial. El PDS define las grandes superficies con criterios de superficie de venta y superficie edificada. Son aquellos establecimientos que o bien tienen una superficie de venta superior a los 2.500 m² o bien una superficie edificada superior a los 5.000 m², sin incluir la superficie de aparcamientos. La disposición transitoria primera establece una moratoria de cinco años para las grandes superficies, con la excepción de los de categoría de grandes establecimientos especializados. El acuerdo del Consell de Govern de 29 de octubre de 1.999 y de 28 de enero de 2.000 por el cual se aprueban

definitivamente las normas territoriales cautelares previas a la revisión del Plan director sectorial de equipamientos comerciales (BOCAIB n. 13 ext., de 29.01.00) modifica el concepto de gran superficie en función de los habitantes de cada municipio:

- Superficie de venta superior a 300 m2 en municipios de 20.000 habitantes de población de derecho.
- Superficie de venta superior a 500 m2 en municipios de 20.000 a 200.000 habitantes de población de derecho.
- Superficie de venta superior a 700 m2 en municipios de 200.000 habitantes de población de derecho.

La construcción de edificaciones destinadas a grandes superficies comerciales de conformidad con el artículo 13 requerirá la autorización previa de la Conselleria de Comerç, Indústria i Energia, con carácter previo a la solicitud de la correspondiente licencia municipal de obras.

Actualmente las mencionadas autorizaciones se encuentran suspendidas por la Ley 8/2005, de medidas transitorias para el otorgamiento de la licencia autonómica de gran establecimiento comercial (BOIB n. 99, de 30.06.05, corrección de errores en la BOIB n. 111, de 26.07.05).

2.4.- Concepto de densidad comercial.

El PDS establece (artículo 17) la necesidad de prevér reservas de suelo necesario para el equipamiento comercial público y para grandes centros comerciales de interés social, en función de las previsiones poblacionales del plan. Establece también la obligatoriedad de contemplar estas reservas como elementos encuadrados en la estructura general y orgánica del territorio (artículo 16).

El PDS establece también la necesidad de fijar densidades comerciales máximas para cada una de las zonas del municipio, en función de la densidad residencial, la superficie dedicada a otros usos y la función comercial de la zona en el conjunto del municipio. Hay que indicar también los lugares donde se permitirá el uso comercial y los lugares donde los limitará y prohibirá. El planeamiento municipal podrá fijar también superficies mínimas para determinados tipo de establecimientos comerciales.

En cualquiera caso el PDS establece que la densidad comercial de cada zona del municipio no podrá superar ningún caso los 3,5 m2 de superficie edificada por habitante equivalente.

2.5.- Planes especiales de zona comercial.

El PDS define la figura del Plan especial de zona comercial que establecerá un modelo de orientación general en cuanto al equipamiento comercial de la zona que abastezca, dando prioridad a cierto tipo de usos y restringiendo o prohibiendo otros. Entre otras cosas el Plan podrá establecer las características físicas externas de los diferentes tipos de establecimientos.

Los Planes especiales de zona comercial podrán ser elaborados por la Administración local o por las asociaciones de comerciantes.

2.6.- El equipamiento comercial en el término municipal.

Dado que aún falta crear el Registro oficial de establecimientos dedicados a la actividad comercio que establece el PDS a efectos de la inscripción obligatoria de todos los establecimientos de Baleares, la presente adaptación del planeamiento a éste se realiza a partir de los datos de clasificación y superficie de venta declarada en el IAE, descartando las actividades ejercidas bajo el uso de establecimiento público (restaurantes, cafeterías, bares, etc.) y recreativas, es decir, excepto las enumeradas con las cifras 67 y 68, todas las amparadas bajo el epígrafe que comienza por 6, por lo que el mismo deberá en su día

ser revisado. El resultado provisional de este análisis del Impuesto de Actividades Económicas en cuanto a la actividad comercial del término son las siguientes:

- Número: 545
- Total superficie (m2): 26.209

El citado PDS obliga a los planeamientos municipales a fijar la total superficie edificada en cada zona del municipio y el límite máximo de ésta que, excluida la destinada a grandes superficies, es susceptible de calificarse con el uso comercial. La misma no puede superar la cifra de 3,5 m2 por habitante equivalente de acuerdo con el siguiente cálculo:

$P: Pd + (Ph \times 0,25) + Vs$

P: Población equivalente.

Pd: Población de derecho.

Ph: Plazas hoteleras y apartamentos turísticos.

Vs: Viviendas secundarias.

Población de derecho del término municipal (PD): 14.428, tomando de referencia el año 2.000.

Plazas turísticas (Ph): 22.263

Viviendas secundarias (Vs): 1.047, de acuerdo con el IBAE tomando de referencia el año 2.001

Población equivalente (P): $14.428 + (22.263 \times 0,25) + 1.047$: 21.040

Resultados actuales obtenidos de los anteriores datos:

- Superficie comercial edificada (m2): 26.209
- Habitantes equivalentes: 21.040
- Ratio (superficie comercial/habitantes equivalentes): 1,28
- Ratio máximo permitido (equivalente al de Maó): 3,5 m2/habitante equivalente.
- Ratio remanente: 2,22
- Superficie comercial máxima (ratio: 3,5): 73.640 m2
- Superficie comercial remanente (73.640 - 26.209): 47.431 m2.

Los datos anteriores indican que el municipio no ha logrado el máximo permitido por el PDS, es decir los 3,5 m2/habitantes equivalentes. La posibilidad de incrementar la dotación comercial existente es, en este sentido posible hasta el límite máximo permitido. A la espera de depurar los datos con una clasificación de los establecimientos que se adapte a la del PDS, los resultados actuales nos indican que la dotación comercial no asume aún los límites recomendados en la memoria del PDS.

2.7.- Incorporación al planeamiento.

A efectos del cumplimiento de todo lo anteriormente señalado, las NN.SS. han incorporado:

- a).- Contemplan como uso específico el uso comercial, asignando al mismo una calificación independiente que define en planos de ordenación las reservas de suelo necesarias para tal uso y establece en sus normas la compatibilidad o no de este uso con el resto de calificaciones.
- b).- En las normas urbanísticas:
 - Se contiene la definición del uso comercial por referencia a la definición del artículo 1 del PDSEQIB.
 - Se adopta como coeficiente de densidad comercial del municipio el de 3,5 m2/habitantes equivalentes
 - Señala que la construcción de edificaciones destinadas a establecimientos tipo gran superficie requerirá la previa autorización de la Administración competente.

- Regula la declaración como zona saturada de aquellas que alcancen la densidad máxima fijada y establece la posibilidad de su revisión en función de las alteraciones de la población equivalente.
- Se recoge la definición de gran superficie del PDSEQIB a efectos de su autorización previa.
- De acuerdo a lo señalado en el artículo 14 de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears, se establece que no se podrá autorizar la realización de obras de instalación, ampliación o apertura de nuevos establecimientos comerciales que puedan disponer de una superficie útil de exposición y venta superior a 800 m², exceptuando de tal regla los establecimiento que dicho artículo contempla.
- De acuerdo con la posibilidad definida en el PDSEQIB, se limitan las actividades comerciales en el casco antiguo.

2.8.- Ley de ordenación de la actividad comercial.

Hasta la aprobación definitiva de los PDS insulares de equipamiento comercial, de acuerdo con el artículo 14 de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial en las Illes Balears (BOIB n. 77, de 28.06.01), vigente después de la derogación, mediante la disposición derogatoria única de la Ley 11/2002, de 23 de diciembre (BOIB n.156, de 28.12.02), de la modificación introducida por la disposición adicional quinta de la Ley 19/2001, de 21 de diciembre (BOIB n. 156 ext., de 31.12.01), no se podrá autorizar la realización de obras de instalación, ampliación o apertura de nuevos establecimientos comerciales que puedan disponer de una superficie útil de exposición y venta sea superior a:

- 250 m² a municipios hasta 3.000 habitantes.
- 400 m² a municipios entre 3.001 y 10.000 habitantes.
- 600 m² a municipios entre 10.001 y 20.000 habitantes.
- 800 m². a municipios de más de 20.000 habitantes.

Se exceptúan de esta limitación los establecimientos comerciales dedicados exclusivamente a la exposición y venta de las siguientes mercancías:

- Vehículos a motor.
- Embarcaciones.
- Materiales de construcciones.
- Muebles.
- Mobiliario y elementos propios de cocina y baño.

Además, de acuerdo con la Ley 8/2005, de medidas transitorias para el otorgamiento de la licencia autonómica de gran establecimiento comercial (BOIB n. 99, de 30.06.05), la tramitación de las solicitudes de licencia autonómica de gran establecimiento comercial, fijada en los artículos 13 y 15 de la Ley 11/2001, de 15 de junio, de ordenación de la actividad comercial a las Illes Balears, queda suspendida hasta la entrada en vigor de la disposición reglamentaria que despliegue la mencionada Ley.

03.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CARRETERAS

El PDS de carreteras de las Illes Balears se aprueba definitivamente mediante el Decreto 87/1998, de 16 de octubre (BOCAIB n. 135, de 22.10.98) y su revisión por el Decreto 61/1999, de 28 de mayo (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), con el objeto de regular el planeamiento, protección, ejecución y gestión del sistema general de carreteras de las Illes Balears.

3.1.- Vinculación del planeamiento urbanístico municipal.

- a).- Se deben recoger las franjas de terreno incluidas en los planos de zonas de reserva vial.

- b).- Para las carreteras no incluidas en el anterior documento, las reservas se referirán a los elementos siguientes, con la anchura de franja de terreno que se indican:
- Nuevas carreteras de 2 carriles: 75 metros.
 - Nuevas vías de 4 o más carriles: 150 metros.
 - Duplicaciones de calzada: 100 metros.
 - Acondicionamientos: 50 metros.
 - Nuevas variantes de 2 carriles: 75 metros.
 - Duplicaciones de calzada a variantes existentes: 100 metros.
 - Nuevas variantes de 4 carriles: 150 metros.
- c).- En el resto de redes viarias, la franja de reserva se podrá reducir a 25 metros.
- d).- Las franjas de reserva vial se podrán ampliar en los enlaces e intersecciones de forma conveniente para atender a las necesidades de trazado.

3.2.- Zonas de protección de carreteras.

Serán las definidas a las presentes Normas Subsidiarias como zonas de protección territorial (APT) en cumplimiento del artículo 19 de las DOT y del Plan territorial insular de Eivissa y Formentera. Consisten en la franja comprendida entre dos líneas longitudinales paralelas a las aristas de explanación de las carreteras, exceptuando cuando se trate de travesías, con arreglo a lo dispuesto en la Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras de las Illes Balears, y a una distancia de éstas de:

- 25 metros para las carreteras de cuatro o más carriles.
- 18 metros para las carreteras de dos carriles de las redes primarias o secundarias.
- 8 metros para las carreteras de dos carriles de las redes local o rural.

3.3.- Desarrollo del plan de carreteras.

El plan contempla para la isla de Eivissa las siguientes previsiones:

- Desdoblamiento de la Segunda Ronda de Eivissa.
- Ronda N. de Sant Antoni.

El Plan resultó modificado puntualmente por primera vez mediante el Decreto 59/2001, de 20 de abril, con las siguientes finalidades con incidencia en la isla de Eivissa:

- Modificar las características técnicas de las obras, permitiendo la duplicación de calzadas sin que necesariamente se debieran convertir en autovías o autopistas y eliminado la posibilidad de vías con tercer carril.
- Señalar que la totalidad de actuaciones para las que el PDSC previa la construcción de autopistas o autovías se pudieran ejecutar mediante duplicaciones de calzada

3.4.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

- a).- Afecciones al término municipal.

Como consecuencia de lo señalado anteriormente, el PDSC prevé las siguientes actuaciones que afectan al término municipal:

- Desdoblamiento de la Segunda Ronda de Eivissa.

b).- Incorporación al planeamiento.

En aplicación de lo señalado en la norma 40 del PDSC y Ley 5/1990, de 24 de mayo, de carreteras, en la documentación gráfica se han señalado las franjas de reserva viaria y las normas urbanísticas incorporan las siguientes determinaciones:

- La prohibición de edificaciones en las zonas de dominio público de las carreteras.
- Las limitaciones a la edificación y usos definidas para las zonas de protección de las carreteras.
- Que, en las zonas de reserva vial definidas por el PDS, se prohíbe la ejecución de cualquier tipo de obra o instalación, excepto las de mera conservación de las existentes, y también cualquier otra clase de actividad que pueda incrementar el valor del suelo, excepto los cultivos agrícolas.
- La Ley 5/1990, de carreteras de la CAIB, y sus desarrollos reglamentarios.
- El Plan director sectorial de carreteras.
- Las disposiciones del Consell Insular en las vías de su competencia.
- Las propias NN.SS. y cuantas ordenanzas municipales, disposiciones y reglamentos sean de aplicación.
- Que los cerramientos de fincas en suelo rústico se deberán retranquear las distancias estipuladas por la legislación vigente en materia de carreteras.

04.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE CANTERAS

La revisión del Plan director sectorial (PDS) de canteras de las Illes Balears, Decreto 61/1999, de 28 de mayo (BOCAIB n. 73, de 05.06.99), establece que su objetivo es regular el planeamiento, la gestión y la restauración de las canteras de forma que ocasionen el menor impacto medio-ambiental posible.

4.1.- Catálogo de canteras activas.

a).- Incorporadas al PDS de canteras.

Las canteras que figuran al anexo I y II: Canteras incorporadas al PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- Can Xumeu (nº de orden: 18, autor: 187, fecha de alta: 26.04.66, dentro de AEP).
- Can Berris (nº de orden: 19, autor: 442, fecha de alta: 28.05.87, fuera de AEP). En la practica no se encuentra activa.
- S'Arenet (nº de orden: 20, autor: 452, fecha de alta: 13.07.88, fuera de AEP). En la practica no se encuentra activa.

De acuerdo con el artículo 48 de la Ley 13/2005, de 27 de diciembre de medidas tributarias y administrativas (BOIB n. 196, de 31.12.05) se declara el interés general a efectos urbanísticos de las canteras que el 1 de enero de 2.006 figuran incluidas en el anexo II del Decreto 61/1999, de 28 de mayo, de revisión del PDS de canteras.

b).- En tramitación del PDS de canteras.

Las canteras que figuran al anexo III: Canteras en tramitación del PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- Can Gallego (nº de orden: 77, autor: 384, fecha de alta: 08.03.82, dentro de AEP). En la practica no se encuentra activa.
- Can Vicent Jeroni (nº de orden: 79, autor: 396, fecha de alta: 13.04.83, dentro de AEP). En la practica no

se encuentra activa.

- c).- No han tramitado la adaptación al PDS de canteras.

Las canteras que figuran en el anexo IV: Canteras que no han tramitado el PDS de canteras y que se encuentran activas son:

- No constan.

4.2.- Catálogo de canteras inactivas.

- a).- Las canteras inactivas, explotaciones de baja con numeración antigua, se recogen en el anexo V del PDS de canteras:

- Can Bebet (nº de orden: 875, nº de autor: 1014). Baja desde el año1.967. Pedrera de arena.
- Can Casetas (nº de orden: 876, nº de autor: 923). Baja desde el año1.963. Pedrera calcárea.
- Can Orvay (nº de orden: 877, nº de autor: 702). Baja desde el año1.962. Pedrera calcárea.
- Can Rosas (nº de orden: 878, nº de autor: 1077). Baja desde el año1.970. Pedrera de arena.
- Das Serràs (nº de orden: 879, nº de autor: 527). Baja desde el año1.958. Pedrera de margas.
- La Esperanza (nº de orden: 880, nº de autor: 1021). Baja desde el año1.967. Pedrera de arena.
- Pep de Hereva (nº de orden: 881, nº de autor: 1007). Baja desde el año1.966. Pedrera calcárea.
- Puchet Felix (nº de orden: 882, nº de autor: 514). Baja desde el año1.957. Pedrera calcárea.
- Sa Mata (nº de orden: 883, nº de autor: 651). Baja desde el año1.960. Pedrera calcárea.
- Sa Rota (nº de orden: 884, nº de autor: 652). Baja desde el año1.960. Pedrera calcárea.
- Sandich (nº de orden: 885, nº de autor: 1010). Baja desde el año1.966. Pedrera de arena.
- Ses Fites (nº de orden: 886, nº de autor: 829). Baja desde el año1.963. Pedrera de arena.
- Toni Guillem (nº de orden: 887, nº de autor: 976). Baja desde el año1.965. Pedrera de arena.

- b).- Las canteras inactivas, explotaciones de baja con numeración actual, se recogen al anexo V del PDS de canteras:

- Alfonso (nº de orden: 128, nº de autor: 38). Baja desde el año1.975. Cantera de arena.
- Arenero Urgel (nº de orden: 129, nº de autor: 104). Baja desde el año1.976. Cantera de arena.
- Can Benet (nº de orden: 130, nº de autor: 415). Baja desde el año1.987. Cantera de arena.
- Can Berri (nº de orden: 131, nº de autor: 348). Baja desde el año1.983. Cantera de arena.
- Can Font (nº de orden: 132, nº de autor: 413). Baja desde el año1.989. Cantera de arena.
- Can Mateo (nº de orden: 133, nº de autor: 367). Baja desde el año1.985. Cantera de arena.
- Can Pera Peti (nº de orden: 134, nº de autor: 307). Baja desde el año1.977. Cantera de arena.
- Can Planas (nº de orden: 135, nº de autor: 473). Baja desde el año1.990. Cantera de arena.
- Can Planas (nº de orden: 136, nº de autor: 482). Baja desde el año1.992. Cantera de arena.
- Can Porchu (nº de orden: 137, nº de autor: 456). Baja desde el año1.990. Cantera de arena.
- Can Rafalet (nº de orden: 138, nº de autor: 362). Baja desde el año1.981. Cantera de arena.
- Can Rota (nº de orden: 139, nº de autor: 357). Baja desde el año1.983. Cantera de arena.
- Can Sala (nº de orden: 140, nº de autor: 355). Baja desde el año1.984. Cantera de arena.
- Can Verdadera (nº de orden: 141, nº de autor: 366). Baja desde el año1.986. Cantera de arena.
- Can Vergeret (nº de orden: 142, nº de autor: 46). Baja desde el año1.973. Cantera de arena.
- Can Xumeu (nº de orden: 143, nº de autor: 435). Baja desde el año1.988. Cantera de arena.
- Cala Tarida (nº de orden: 144, nº de autor: 423). Baja desde el año1.986. Cantera de arena.
- Canal den Pou (nº de orden: 145, nº de autor: 440). Baja desde el año1.990. Cantera de arena.
- Cap de Vall (nº de orden: 146, nº de autor: 457). Baja desde el año1.990. Cantera de arena.
- Cap Roig (nº de orden: 147, nº de autor: 37). Baja desde el año1.973. Cantera de arena.
- Es Cantunet (nº de orden: 148, nº de autor: 42). Baja desde el año1.973. Cantera de arena.

- Es Collet (nº de orden: 149, nº de autor: 243). Baja desde el año 1.973. Cantera de arena.
- Ferré Fumeral (nº de orden: 150, nº de autor: 432). Baja desde el año 1.991. Cantera de arena.
- March (nº de orden: 151, nº de autor: 334). Baja desde el año 1.983. Cantera de arena.
- Mariano (nº de orden: 152, nº de autor: 395). Baja desde el año 1.986. Cantera de arena.
- Martínez (nº de orden: 153, nº de autor: 316). Baja desde el año 1.978. Cantera de arena.
- Palerm Racó (nº de orden: 154, nº de autor: 390). Baja desde el año 1.985. Cantera de arena.
- Pere Guerchu (nº de orden: 155, nº de autor: 198). Baja desde el año 1.973. Cantera de arena.
- Pere Petit (nº de orden: 156, nº de autor: 340). Baja desde el año 1.977. Cantera de arena.
- Puchulati (nº de orden: 157, nº de autor: 270). Baja desde el año 1.980. Cantera de arena.
- Pujol N° Alis (nº de orden: 158, nº de autor: 433). Baja desde el año 1.989. Cantera de arena.
- Vicent Curt (nº de orden: 159, nº de autor: 417). Baja desde el año 1.990. Cantera de arena.

4.3.- Catálogo de canteras de interés etnológico.

Las canteras de interés etnológico que se recogen al anexo VII del PDS de canteras son las siguientes:

- No constan.

4.4.- Modificaciones posteriores a la aprobación definitiva del PDSC.

- Can Orvay II (nº de orden: 78, autor: 188, fecha de alta: 04.09.68, fuera de AEP), incorporada al PDS de canteras según acuerdo de 16 de febrero de 2.000 (BOIB n. 84, de 08.07.00).

4.5.- Incorporación al planeamiento.

En aplicación de lo señalado en el artículo 13 del PDSC, en los planos de ordenación del suelo rústico se ha incorporado los ámbitos de suelo delimitados en las autorizaciones correspondientes como ámbitos de uso extractivo exclusivo de las siguientes canteras:

- Can Xumeu.
- Can Berris.
- S' Arenet.
- Can Gallego.
- Can Vicent Jeroni.

En cumplimiento de lo señalado en el citado artículo 13 del PDSC, las normas urbanísticas establecen que, en las zonas calificadas como de uso extractivo, tan sólo resultarán admitidos los usos que se detallan en la correspondiente autorización minera y los derivados, en su caso, del Plan de restauración o del Proyecto de reutilización, recogiendo asimismo las determinaciones que, respecto de la actividad extractiva, se contienen en la norma 12 del PTI.

05.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL PARA LA GESTIÓN DE LOS RESIDUOS

La aprobación definitiva del PDS para la gestión de los residuos sólidos de Eivissa y Formentera tiene lugar mediante el Decreto 46/2001, de 30 de marzo (BOIB n. 45, de 14.04.01 y corrección de errores en el BOIB n. 105, de 31.08.02), modificado por acuerdo de 26 de enero de 2004 (BOIB n. 22, de 14.02.04) con los siguientes objetivos:

- a).- Generales.
- Elaborar una herramienta de planificación territorial en materia de gestión de residuos urbanos que se adapte a la normativa vigente.

- Definir un modelo de gestión de los residuos ambientalmente avanzado que se marque unas metas y objetivos superiores a los exigibles por la normativa vigente.
 - Establecer los mecanismos de gestión que hagan posible el desarrollo del Plan.
- b).- Específicos.
- La estabilización de la producción de los residuos urbanos incluidos en los epígrafes 2.a y 2.b en: 95.000 toneladas anuales.
 - Definir los requisitos técnicos mínimos para la adecuación del vertedero de Ca Na Putxa.
 - Establecer los requisitos técnicos mínimos para la adecuación para su utilización durante un plazo de tres años y posterior sellado y recuperación de los terrenos del vertedero de Cap de Barbaria en Formentera.
 - Conseguir los porcentajes de recogida selectiva de los residuos urbanos y de porcentajes de los distintos tratamientos que se fijan para el horizonte de 3 y 5 años.
 - Conseguir, por la del vía compostaje doméstico, los objetivos de recuperación de materia orgánica en Formentera que el PDS fija en el período 2001-2005.
 - Definir los tratamientos para los residuos a que se refieren los epígrafes 2c y 2d.
 - Definir y ubicar en el territorio las plantas de tratamiento necesarias para la gestión de los residuos regulados por el PDS y reservar los terrenos destinados a instalaciones de gestión de los residuos no incluidos en el servicio público obligatorio insularizado encomendado al Consell Insular de Eivissa y Formentera y al Ayuntamiento de Formentera.
 - Sensibilizar e informar a todos los agentes implicados en la producción y gestión de los residuos sobre la necesidad de cumplir los objetivos del PDS y sobre la conveniencia de utilizar el compost como sistema de abono.
 - Impulsar la creación de nuevos puestos de trabajo en el sector terciario relacionados con la eliminación, recuperación, reciclaje y minimización de los residuos.

5.1.- Determinaciones y principios de actuación.

- a).- Las determinaciones del PDS resultan de aplicación a la gestión de los siguientes residuos:
- Residuos urbanos producidos como consecuencia de las actividades domiciliarias; comerciales y de servicios; sanitarias en clínicas, hospitales y ambulatorios; limpieza viaria, zonas verdes y recreativas.
 - Residuos de envases.
 - Fangos o lodos de las EDAR.
 - Residuos sanitarios de grupo II y desechos de origen animal que no tengan la consideración de material específico de riesgo.
- b).- Principios de actuación.
- Máxima prioridad a la prevención y minimización de los residuos en su generación.
 - Los residuos cuya producción sea inevitable deberán ser valorizados mediante su reutilización, reciclado o valorización energética, en ese orden de preferencia.
 - Como última opción de tratamiento se establece su depósito en vertedero controlado.

5.2.- Obligaciones de las Administraciones.

- Corresponde a los Ayuntamientos de la isla de Eivissa: La recogida en masa y selectiva de los residuos urbanos y su transporte hasta las plantas de tratamiento, así como trasladar a sus respectivas ordenanzas, en el periodo de un año, las medidas necesarias para el cumplimiento de las obligaciones derivadas del PDS.
- Corresponde al Ayuntamiento de Formentera: La recogida en masa y selectiva de los residuos urbanos y transportarlos a la estación de transferencia de Formentera; la adecuación para el funcionamiento durante

tres años, y posterior sellado, clausura y recuperación del vertedero de Cap de Barbaria; la puesta en funcionamiento y gestión de un centro de recogida de residuos; la puesta en funcionamiento de una estación de transferencia para los residuos urbanos generados en Formentera y que serán transportados a las plantas de tratamiento de Eivissa; diversas cuestiones relacionadas con la gestión: tarifas, campañas de compostaje, etc.

- Corresponde al Consell Insular de Eivissa y Formentera: El transporte de los residuos desde la estación de transferencia de Formentera hasta las plantas de tratamiento de Eivissa; el tratamiento unitario e integrado de los residuos, previa construcción de las plantas previstas; la adecuación del vertedero de Ca Na Putxa según la Directiva 1999/31 CE de 26 de abril relativa al vertido de residuos; la coordinación con los Ayuntamientos para la puesta en marcha de la recogida selectiva; diversas cuestiones relacionadas con la gestión: tarifas, inspección, normativa, etc.
- Corresponde al Govern de las Illes Balears: La revisión y/o modificación del PDS; la autorización, vigilancia, inspección y sanción de las actividades de producción y gestión de los residuos; la financiación del 30 % de las inversiones no subvencionadas por la UE en las infraestructuras previstas en la isla de Eivissa y del 40 % en el caso de Formentera, así como la concesión de ayudas para promoción y fomento.

5.3.- Condiciones para la recogida selectiva domiciliaria de residuos urbanos.

- Se deberán separar en: Papel y cartón; vidrio; envases ligeros; resto y materia orgánica.
- Se recogerán en acera (mediante dos contenedores, uno de ellos para materia orgánica) y en áreas de aportación, mediante contenedores separados de papel y cartón en contenedor azul, de vidrio en contenedor verde y los envases ligeros en contenedor amarillo.
- Deberán garantizarse al menos los siguientes ratios de números contenedores/habitantes de hecho: Eivissa: 1/400; Sant Antoni de Portmany: 1/300; Santa Eularia des Riu: 1/250; Sant Joan de Labritja: 1/150; Sant Josep de Sa Talaia: 1/250 y Formentera: 1/150.
- La normativa sobre nuevas edificaciones y urbanizaciones deberá contener especificaciones y requisitos técnicos de diseño y ejecución que faciliten la recogida selectiva de residuos mediante su segregación.

5.4.- Previsión de instalaciones.

El PDS prevé las siguientes instalaciones, cuyos terrenos deben clasificarse como suelo rústico y calificarse como sistema general de infraestructuras:

- Centro de tratamiento de residuos en Ca Na Putxa en el que ha de procederse a la adecuación del vertedero; a la instalación de una planta de selección en masa y selección de envases ligeros y embalaje con recuperación de subproductos; a la instalación de una planta de metanización/compostaje de lodos de depuración, ampliable a la fracción orgánica; y a la instalación de celdas independientes en el vertedero para residuos de restos animales y residuos sanitarios.
- Desechos de residuos de Formentera.
- Vertedero de Cap de Barbaria, en que ha de procederse a su adecuación provisional y posterior sellado y clausura. En parte de dichos terrenos se dispondrá la planta de transferencia y el centro autorizado de recepción y descontaminación (CARD).
- Estación de transferencia provisional de Eivissa.

5.5.- Afecciones al término municipal e incorporación al término municipal.

a).- Afecciones.

De las determinaciones del Plan, resultan las siguientes afecciones de carácter genérico:

- Las relativas a la obligación municipal de recogida en masa y selectiva y al cumplimiento de los

objetivos generales del PDS.

- Las relativas a la incorporación a las ordenanzas municipales de las medidas encaminadas al cumplimiento de las obligaciones que se establecen.
- Las relacionadas con la obligación de incorporar en el planeamiento especificaciones relativas a la recogida selectiva mediante su segregación previa.

b).- Incorporación al planeamiento.

Se incluye en las normas urbanísticas la referencia a las medidas encaminadas a facilitar la recogida selectiva mediante su segregación previa.

06.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL ENERGÉTICO

La revisión del PDS energético de las Illes Balears se aprueba mediante el Decreto 96/2005, de 23 de septiembre (BOIB n. 143, de 27.09.05 y corrección de errores en el BOIB n. 170, de 12.11.05). Tiene por objeto establecer las condiciones de índole territorial y ambiental que permitan asegurar el abastecimiento energético en las condiciones ambientales y económicas más ventajosas posibles, teniendo en cuenta consideraciones relacionadas con la mejora de la eficiencia energética, la potenciación de recursos energéticos autóctonos, de las energías renovables y del ahorro energético, la diversificación de las fuentes de abastecimiento, la compatibilización del desarrollo económico y social con la preservación del medio ambiente y la planificación de las instalaciones de producción y de recepción de energía, de las interconexiones energéticas con las redes peninsulares, de las interconexiones interinsulares y de las redes insulares de transporte de energía.

6.1.- Potenciación de la eficiencia energética y energías renovables.

Establece la necesidad de articulación de programas y estrategias de ahorro y eficiencia energética mediante los siguientes planes:

- Plan de impulso de energías renovables (PIER).
- Plan de eficiencia energética (PEE).

Determina la necesidad de fomento por las administraciones públicas de medidas de limitación de la demanda energética mediante la aplicación de:

- El código técnico de la edificación (CTE).
- El Reglamento de instalaciones térmicas de los edificios (RITE).
- La certificación energética de edificios.

6.2.- Diversificación de las fuentes de abastecimiento.

- El PDS establece el gas natural como combustible necesario señalando que su abastecimiento debe llevarse a cabo mediante un gasoducto, en parte submarino y en parte terrestre, que conectará la red peninsular con la de las islas de Eivissa y de Mallorca y, en un futuro, con la de Menorca.
- Considera necesaria la interconexión eléctrica entre las islas y la península, la interconexión eléctrica entre Mallorca e Ibiza, una nueva interconexión entre Ibiza y Formentera y, en un futuro, el refuerzo o sustitución de la actual interconexión con la isla de Menorca.
- Descarta la generación de electricidad mediante energía nuclear y, salvo por razones excepcionales, la derivada del uso de lignitos autóctonos.
- Limita el uso de las derivadas del carbón de importación a las instalaciones existentes.

6.3.- Almacenaje y transporte de combustibles derivados del petróleo.

- Considera suficientes las instalaciones en la isla de Mallorca.
- Considera insuficientes las de la isla de Menorca proponiendo como punto de descarga la estación naval y en un futuro la de la Mola. Así como la ampliación de las instalaciones del aeropuerto y la construcción de un poliducto hasta ellas.
- Considera que debe modificarse el punto de recepción en la isla de Eivissa al dique de Botafoc y transportarse mediante poliducto a las instalaciones de almacenamiento actuales.

6.4.- Limitaciones territoriales para la generación eléctrica.

- Se establece el emplazamiento de Cas Tresorer como ámbito para implantación de nuevas plantas.
- Se suprimen las centrales de Son Molines y Sant Joan de Deu.
- Se prevé la renovación las plantas d'Es Murterar, Son Reus, Maó, Eivissa y Formentera, sin incrementar los ámbitos actualmente ocupados.
- Establece prescripciones para la generación eólica, el aprovechamiento energético de los residuos y la cogeneración.

6.5.- Limitaciones territoriales para el transporte de energía eléctrica y combustible.

- Se determina la contemplación de las redes y centros en la definición de la ordenación territorial.
- Se señalan los criterios para las actuaciones en las redes de transporte de energía eléctrica, definiendo las contempladas en su programa.
- Se determina la necesidad o no de soterramiento de líneas en función de su nivel de tensión.
- Se determina el trazado de gasoductos y poliductos.

6.6.- Resumen de las actuaciones contempladas por el PDS.

- Anexo A: Actuaciones para el abastecimiento energético.
- Anexo B: Supresión de emplazamientos de generación eléctrica.
- Anexo C: Zonas declaradas de producción de energía eléctrica en régimen ordinario y de abastecimiento de combustibles derivados del petróleo.
- Anexo D: Actuaciones en transporte de energía eléctrica.
- Anexo E: Actuaciones en transporte de gas natural.

6.7.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

- a).- Afecciones al término municipal.
 - a.1).- Las derivadas de la aplicación de las disposiciones del PDS relativas a los programas de ahorro y eficiencia energética y a las medidas de limitación de la demanda energética.
 - a.2).- Las derivadas de los criterios que el PDS define en cuanto a las limitaciones territoriales de las redes de transporte y distribución de eléctrica.
 - a.3).- En los anexos del PDS se contemplan las siguientes actuaciones en infraestructuras ubicadas o previstas en el término municipal, que suponen una afección de carácter específico:
 - Anexo D (Actuaciones en transporte de energía eléctrica):
 - I Actuaciones para el período 2005-2011.
 - A. Actuaciones asociadas a enlaces eléctricos a.1 Enlace Mallorca-Eivissa:
 - 1. S/E 132-66/15 kV Torrent.
 - 2. Estación de conversión Torrent para enlace en HVDC.

C. Necesidades de refuerzo de la red balear c.5 Líneas 66 kV:

1. Alimentación Torrent..

2. S/E 132-66/15 kV Torrent (también asociada al enlace Mallorca-Eivissa).

3. L/132kV S/E Eivissa-S/E Torrent 1-2-3 (explotadas inicialmente a 66 kV).

II Actuaciones previstas para el periodo 2012-2015. Cambio de tensión a 132 kV de la red Transporte de Eivissa:

Nueva subestación 132-66/15 kV situada en el municipio de Sant Josep en solar limitado por las siguientes coordenadas UTM: (361148, 4305914); (361238, 4305779); (361516, 4305936); (361356, 4306106).

- Anexo E (Actuaciones en transporte de gas natural. Red insular de gasoductos): Gasoducto terrestre entre la Punta de Cala Gració y la Central Térmica de Eivissa.

b).- Incorporación al planeamiento.

El planeamiento general, según lo señalado anteriormente, incorpora en la documentación gráfica las determinaciones del PDS energético y en las normas urbanísticas: La necesidad de informe previo para las actuaciones en zona de servidumbre de líneas de AT, el cumplimiento del RITE, las condiciones del suministro eléctrico según el PDS, el fomento de las instalaciones destinadas al mejor aprovechamiento de las energías renovables y las determinaciones contenidas en el Código técnico de la edificación. Califica la totalidad de emplazamientos, centros e infraestructuras lineales de transporte asignados a los sistemas de abastecimiento energético como sistema general de comunicaciones e infraestructura, con el uso pormenorizado de instalaciones y servicios (SGCI.IS).

Además, en su documentación gráfica se recogen:

- El emplazamiento y ámbito de los terrenos ocupados por la nueva subestación 132-66/15 kV situada en el municipio de Sant Josep.
- El trazado de las infraestructuras lineales básicas de transporte de energía eléctrica en alta tensión.
- El trazado previsto para el futuro gasoducto insular

07.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TELECOMUNICACIONES

El Plan director sectorial de telecomunicaciones de las Illes Balears, definitivamente aprobado mediante el Decreto 22/2006, de 10 marzo, tiene por objeto la ordenación de las infraestructuras y equipamientos de telecomunicaciones en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma y la promoción del uso de las tecnologías de la información y de las comunicaciones, con tal finalidad:

- a).- Define en su texto articulado el régimen urbanístico de las infraestructuras de telecomunicaciones, la regulación de los sistemas telemáticos de las Administraciones públicas y las normas para el fomento de las tecnologías de la información y de las comunicaciones.
- b).- En su apéndice incluye el análisis de la situación de las infraestructuras y servicios de telecomunicaciones y diagnóstico sobre necesidades en la materia.

7.1.- Redes públicas de comunicaciones.

- a).- Su implantación se regirá por aquello que se ha dispuesto en la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, general de telecomunicaciones, por la normativa urbanística y por las normas tributarias, medio-ambientales o de salud pública que resulten de aplicación.
- b).- Para su establecimiento, los operadores tendrán derecho a la ocupación del dominio público y también de la propiedad privada cuando resulte estrictamente necesario.

- c).- La ocupación se regirá por la normativa específica sobre gestión y protección de los bienes demaniales y la legislación autonómica y resto de normativa específica en materia de medio ambiente, salud pública, ordenación urbana y territorial y tributación por ocupación del dominio público.

7.2.- Planificación de las infraestructuras.

- a).- Medidas para el fomento y coordinación del despliegue de las infraestructuras de telecomunicaciones de manera que se minimice su impacto sobre el medio urbano y los espacios naturales.
- b).- El régimen jurídico del despliegue de las redes públicas de comunicaciones electrónicas, incluyendo el uso compartido de las infraestructuras.
- c).- El régimen urbanístico general de las infraestructuras de telecomunicaciones.
- d).- Los regímenes urbanísticos especiales aplicables a las infraestructuras de telecomunicaciones en el suelo rústico, en áreas de especial protección y en áreas histórico-ambientales.

7.3.- Vinculación, determinaciones y competencias del planeamiento urbanístico.

- a).- Vinculación.

Las determinaciones del PDS son vinculantes para los instrumentos de planeamiento urbanístico municipal en todos aquellos aspectos en los que sean predominantes los intereses públicos de carácter supramunicipal y se desarrollarán mediante:

- Planes especiales de instalación de redes y servicios de telecomunicaciones de carácter suprainular.
- Planes especiales de carácter insular o municipal que podrán tener como objetivos, entre otros, el soterramiento de tendidos aéreos; la eliminación de instalaciones obsoletas, inseguras o inactivas; la simplificación del trazado; la modificación de las características de las infraestructuras o su ampliación para permitir el despliegue de las telecomunicaciones de banda ancha.
- Las modalidades de implantación en suelo rústico que el PDS prevé.

- b).- Determinaciones.

- Los instrumentos de planeamiento deberán contener previsiones para la realización, como parte del proceso urbanizador, de las canalizaciones y galerías necesarias para redes de telecomunicaciones que se integrarán en el dominio público municipal.
- En el procedimiento de elaboración de los instrumentos de planeamiento, los Ayuntamientos deberán efectuar consulta a la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones, sin perjuicio del cumplimiento de aquello que se ha señalado en el artículo 26.2 de la Ley 32/2003, y convocar, mediante anuncio público, a los operadores, para que informen sobre sus necesidades en materia de infraestructuras de telecomunicaciones dentro del término municipal.
- Siempre que sea posible, las canalizaciones o galerías de dominio público se planificarán de manera que puedan utilizarse también para los restantes servicios urbanísticos que deban proveerse, así como para el soterramiento de tendidos aéreos preexistentes.
- Los Ayuntamientos elaborarán y mantendrán al día un inventario de las infraestructuras de telecomunicaciones susceptibles de uso compartido en el término municipal.

- c).- Competencias.

Previa consulta con la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones, los instrumentos de planeamiento podrán establecer criterios urbanísticos que permitan determinar zonas y edificaciones saturadas, en las que no puedan autorizarse nuevas infraestructuras.

Las limitaciones que de los mencionados criterios se deriven deberán ser proporcionadas al interés público cuya salvaguardia se pretenda, no podrán implicar restricciones absolutas, deberán ajustarse a lo estrictamente necesario y podrán levantarse si los operadores interesados se comprometen a reducir las condiciones de saturación a la zona o edificio del que se trate.

7.4.- Emplazamientos preferentes para la ubicación de elementos de las redes.

- a).- Las infraestructuras preexistentes de telecomunicaciones, siempre que no se encuentren fuera de ordenación, mediante la aplicación del régimen de utilización compartida.
- b).- Las instalaciones publicitarias, siempre que no se disminuya su grado de integración en el paisaje urbano.
- c).- Las construcciones industriales o comerciales que faciliten su camuflaje o enmascaramiento.

7.5.- Licencias de instalación, de obras, de apertura y funcionamiento.

- a).- El establecimiento y puesta en funcionamiento de redes de comunicaciones electrónicas requerirá la previa obtención de las correspondientes licencias de instalación, de obras, y de apertura y funcionamiento que, cuando se trate de redes radioeléctricas, deberán ir precedidas de la aprobación del correspondiente Proyecto de Implantación por la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones.
- b).- El Proyecto de implantación deberá contener la determinación de la ubicación de cada uno de los elementos o estaciones de la red, justificación que la tecnología que se utiliza es la mejor disponible para minimizar los impactos radioeléctricos, visuales y ambientales, y un análisis sobre el uso compartido de infraestructuras.
- c).- El Proyecto se aprobará o denegará exclusivamente de acuerdo con criterios urbanísticos y de ordenación territorial. La aprobación podrá ser parcial o condicionarse al uso compartido por el operador de infraestructuras ya existente o a la construcción de infraestructuras nuevas que permitan dicho uso compartido.
- d).- Las licencias de obras podrán establecer condiciones en relación con:
 - Las posibilidades de utilización compartida.
 - La minimización del impacto visual de las instalaciones, sin que ningún caso pueda autorizarse antenas en balcones o ventanas o que no se integren visualmente en el plano de la fachada, ni antenas parabólicas en las fachadas de los edificios.
 - El respeto del que dispone el artículo 31 de la Ley 12/1998, de 21 de diciembre, a las instalaciones que afecten bienes integrantes del patrimonio histórico de las Illes Balears.

7.6.- Instalación de redes en suelo rústico y en áreas histórico-ambientales.

7.6.1.- Instalación de redes en suelo rústico.

Las actividades vinculadas con las infraestructuras de telecomunicaciones se considerarán actividades relacionadas con las infraestructuras públicas en el sentido del artículo 24.1 de la Ley 6/1997, de 8 de

julio, del suelo rústico de las Illes Balears, aún cuando no sean promovidas por una Administración pública.

Para que sean uso admitido deberán estar previstas en los instrumentos de planeamiento general o en los instrumentos de ordenación territorial, incluyendo el PDS y los que se aprueben en su desarrollo. En los otros casos, deberá ser objeto de declaración de interés general previo informe de la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones sobre su carácter de instalación insular o suprainsular.

Las estaciones radioeléctricas de telefonía móvil no se podrán ubicar en suelo rústico y en suelo rústico protegido a menos de 500 metros y 1.000 metros, respectivamente, de la distancia longitudinal de otra estación radioeléctrica de telefonía móvil ubicada en suelo rústico, excepto en caso de que la estación de la que se trate se encuentre en régimen de uso compartido o existan razones de imposibilidad técnica. En cualquiera caso, los tendidos deberán ser subterráneos.

Por lo que afecta a las instalaciones en áreas de especial protección, el PDS establece lo siguiente:

- a).- La instalación de tendidos aéreos en ANEI y ARIP solo se autorizará si a la Conselleria competente en materia de telecomunicaciones acredita su necesidad.
- b).- En ANEI y ARIP las infraestructuras de telecomunicaciones:
 - No se podrán situar sobre acantilados, rocas o prominencias del terreno y su emplazamiento deberá elegirse de manera que se minimice el impacto de la instalación y de su acceso.
 - En la medida de lo posible, se realizarán de acuerdo con la tipología de edificación y los materiales característicos del medio rural de la zona donde se ubiquen.
 - No podrán tener más de dos plantas ni sobrepasar la altura máxima de 7 metros.
- c).- En las AAPI, excepto autorización de la Comisión Insular de Urbanismo, solo se autorizarán tendidos subterráneos.

7.6.2.- Instalación de redes en áreas histórico-ambientales.

- a).- Deberán ajustarse a aquello que se ha señalado en la Ley 6/1993, de 28 de septiembre, sobre adecuación de las redes de instalaciones a las condiciones histórico-ambientales de los núcleos de población y en los planes que se aprueben en su desarrollo.
- b).- La declaración de una zona como área histórico-ambiental determinará el carácter transitorio de todas las infraestructuras de telecomunicaciones comprendidas en el área hasta que no se ejecuten los correspondientes planes especiales de reforma de las redes.

7.7.- **Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.**

- a).- Afecciones al término municipal.
 - Desarrollo de los Planes especiales de instalaciones de redes y servicios.
 - El ajuste de las redes e instalaciones vinculadas a las redes públicas de comunicaciones a los condicionantes que el PDS señala.
 - La obligatoria ejecución de las canalizaciones y galerías necesarias para las redes de telecomunicaciones.
 - La incorporación del régimen de implantación de redes e instalaciones en suelo rústico que el PDS prevé.

- La regulación de las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios por referencia a aquello que se han determinado en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes a los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación.
- b).- Incorporación a las normas urbanísticas.
 - Se incluye la referencia al ajuste al PDS de las determinaciones de los Planes especiales para la instalación de redes y servicios de telecomunicaciones.
 - Se incluye la regulación del uso de las redes y servicios de telecomunicaciones de acuerdo con las determinaciones que, respecto de éste, el PDS establece.
 - Se incluyen las determinaciones relativas a la obligación de realización de las canalizaciones subterráneas para redes en las obras de urbanización, ajustadas a las condiciones que el PDS define.
 - Se regulan las actuaciones en suelo rústico relacionadas con el uso de las infraestructuras de telecomunicaciones en referencia a lo que el PDS determina.
 - Se regulan las infraestructuras comunes de telecomunicaciones en los edificios en referencia a aquello que se ha determinado en el Real Decreto Ley 1/1998, de 27 de febrero y en el PDS.

08.- PLAN DIRECTOR SECTORIAL DE TRANSPORTE

El Plan director sectorial de transporte de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, aprobado mediante el Decreto 41/2006, de 28 de abril, se plantea como objetivo básico la ordenación coordinada de las diferentes infraestructuras del transporte con el fin de garantizar la movilidad de todos los ciudadanos, así como fomentar el uso del transporte público, para lograr una utilización más racional del vehículo privado y todo eso atendiendo a las determinaciones que, con carácter general, establece el artículo 61 de la Ley 6/1999, de 3 de abril, de las DOT.

8.1.- Diagnóstico general del transporte en las Illes Balears.

- a).- Transporte terrestre.
 - La movilidad de la población residente es moderada en la isla de Mallorca y un poco mes alta en las de Menorca e Ibiza pero en cualquiera caso inferior a la media del contexto español.
 - El grado de motorización de los viajes es mucho elevado (64 %) con preponderancia masiva del transporte privado (88 %).
 - La movilidad de la población turística es muy diferente de la población residente: alta tasa de movilidad para los viandantes y del transporte colectivo en los viajes motorizados.
 - Hay una alta tasa de motorización: 877vehículos/1.000hb que pasa a 524turismos/1.000hb equivalentes con un parque de coches de alquiler entorno de los 50.000 vehículos en el verano y 28.000 en invierno.
 - Agudización muy rápida de los desequilibrios modales, especialmente en Mallorca, con reducción de los viajes a pie e incremento del desplazamiento en vehículo privado.
 - Como consecuencia de todo eso, baja tasa de seguridad del transporte: 159 muertes/millón hb/año frente a 100 en Europa, con Menorca como la isla más segura (-25 %) e Ibiza como la mas insegura (+25 %).
 - En lo que al transporte interinsular se refiere señala el predominio de los viajes en avión (80 %) sobre los efectuados en barco.
 - Por el que afecta a la infraestructura de transporte terrestre señala la preponderancia de la red viaria frente a la ferroviaria, lo cual le da una importancia fundamental en la estructuración y vertebración del territorio e incide decisivamente en la ordenación de la movilidad interurbana.
- b).- Objetivos estratégicos.
 - En el transporte insular, lograr que el 25 % de los viajes mecanizados se realicen en transporte colectivo, frente al 12 % actual.

- En el transporte interinsular, lograr que los servicios marítimos rápidos, bien conectados con los modos de transporte terrestre, se conviertan en una verdadera alternativa que competa en igualdad de condiciones con el transporte aéreo, y comience a reequilibrar su participación en la demanda global de viajes.
- De forma global, lograr la plena consolidación del sistema integrado de transportes públicos de las Illes Balears, tanto a nivel de relaciones insulares como interinsulares.
- Garantizar el derecho a la movilidad individual al número mayor posible de personas.
- Mejorar la accesibilidad de los transportes públicos tanto en el ámbito del transporte insular como interinsular.
- Incrementar la participación del transporte colectivo en la movilidad obligada.
- Obtener una mayor eficacia económica y social de los recursos públicos.

8.2.- Planes sectoriales.

a).- Plan de transporte regular de viajeros por carretera.

a.1).- Diagnóstico general del sistema.

- La heterogeneización, estacionalidad y dualización de la oferta.
- La inadecuación de frecuencias, horarios y velocidades comerciales.
- Las deficiencias en la estructura empresarial.

a.2).- Propuestas.

- La definición de un nuevo mapa concesional basado en las premisas de integrar los servicios más deficitarios con otros servicios que tengan una mayor rentabilidad económica y reducir el número total de concesiones, para racionalizar y simplificar el mencionado mapa, que contempla: 5 zonas en Mallorca, 3 zonas en Menorca e Ibiza y una zona en Formentera.
- Un programa de modernización del material móvil que reduzca la edad de la flota, mejore su accesibilidad, seguridad y confort así como su eficiencia energética y ecológica.
- Un programa de imagen de marca, señalización de paros e información a los usuarios.
- Un programa de mejora de la velocidad comercial mediante implantación de un sistema de ayuda a la explotación e información, uno de prioridad semafórica y un programa de reserva de carriles bus.

b).- Plan de transporte ferroviario.

b.1).- Diagnóstico.

- Se relacionan las nuevas perspectivas del ferrocarril.
- Se señala la alta rentabilidad social de las inversiones en materia ferroviaria.
- Se determina que la demanda turística es clave para la rehabilitación del medio.

b.2).- Describe la relación de actuaciones contempladas en la propuesta parlamentaria de 17.03.04 y propone actuaciones en materia de mejora de la seguridad y calidad del servicio priorizando la supresión de pasos a nivel, la ampliación y mejora del material móvil e instalaciones, los desdoblamientos de vías y la electrificación de la red.

b.3).- Efectúa un análisis de las características de los distintos corredores estudiados en cada isla e incluye las propuestas resultantes del análisis efectuado.

c).- Plan de transporte interinsular.

c.1).- Respeto del transporte marítimo interinsular:

- Ausencia de una verdadera red marítima interinsular.
- Condicionamientos derivados de la práctica ausencia de tránsito de mercancías interinsular que viene sustituido por el tránsito con la península.
- Condicionamientos respecto de horarios, frecuencias y tarifas derivados de la primacía del tránsito rodado de mercancías.
- Nuevas perspectivas que la alta velocidad marítima abre en las posibilidades del tránsito interinsular.

c.2).- A la vista de aquello que se ha analizado, debe potenciarse el transporte marítimo como alternativa real al transporte de pasajeros interinsular, para lo que propone:

- La equiparación de los tiempos de recorrido en torno a la 2,5 h.
- La mejora de las frecuencias.
- La mejora de las instalaciones portuarias.
- La mejora de las conexiones con la red de transporte terrestre.
- La creación de una ruta Balear que combinaría el transporte marítimo y el terrestre.

c.3).- Respeto del transporte aéreo interinsular:

- Un análisis de las consecuencias de la declaración como servicio público.
- Estudio de la oferta y demanda actual.
- Una serie de recomendaciones relacionadas con la gestión de los aeropuertos y la relación de la actividad aeronáutica con el REB

c-4).- Proponiendo medidas orientadas al desarrollo de las actividades aeronáuticas y asociadas mediante la aplicación de medidas relacionadas con:

- La identificación de necesidades y planteamiento de nuevas actividades.
- El impulso del campus aeronáutico y redacción de un plan de necesidades formativas del sector.
- El seguimiento y mejora del desarrollo de la aviación general y especial.
- El estudio de las alternativas de transporte aéreo en Formentera.
- El apoyo para la construcción de helipuertos no localizados en los aeropuertos.
- El fomento de los servicios de operaciones y servicios de mantenimiento.

d).- Plan de intermodalidad.

Se analiza el papel del transporte en bicicleta dentro de la cadena modal contemplando la creación de la red cicloturística y se resalta la descoordinación horaria, ausencia de intercambiadores y de política tarifaria actualmente existentes. También se analizan las disfunciones de los medios terrestres respecto de las terminales del transporte marítimo y aéreo y se proponen las líneas de actuación en materia de integración tarifaria y se reseñan las actuaciones de intermodalidad contempladas en el Plan de transporte regular de viajeros por carretera.

El Plan incluye apartado específico relativo a la mejora de la accesibilidad del transporte colectivo en el que se aplicación a las estaciones de ferrocarril, paradas de autobús y vehículos.

Por último el Plan establece para su gestión la creación de los Consorcios Insulares de Transporte y analiza las posibilidades de los contratos con los operadores del transporte: contratos programa y contratos de gestión interesada y contiene valoración económica de las actuaciones previstas en su período de vigencia 2.005-2.012 que se distribuyen en:

- Una inversión de 82.257.895 euros para el despliegue del Plan de transporte regular de viajeros por carretera y de Plan de intermodalidad.
- Una inversión 1.802.655.681 euros para el Plan de transporte ferroviario.

8.3.- Afecciones al término municipal e incorporación al planeamiento.

- a).- Además de las afecciones de carácter genérico que de sus determinaciones se derivan, el PDS prevé las siguientes actuaciones en materia de servicios, infraestructuras e instalaciones que afectan al término municipal:
- En materia de carreteras, el PDSC recoge como obras ya ejecutadas las correspondientes a la carretera Eivissa-Sant Josep.
 - En materia de transporte regular de viajeros por carretera (PTRVC): Incremento de la oferta del servicio regular Eivissa-Sant Josep-Sant Antoni. Servicio básico interurbano (concesión sur) de las entidades del municipio de Sant Josep: Servicios regulares Sant Josep/Est (A3-5) y Sant Josep/Oest (A3-6).
 - Según el Plan de transporte ferroviario (PDSTIB), las actuaciones de nueva red que afectan al municipio son las siguientes: No constan, aunque se prevé que el corredor Eivissa-Aeroport, Sant Antoni y Santa Eulària debería disponer de un medio de transporte colectivo de más capacidad que el autobús, como sucede con el servicio ferroviario.
 - En despliegue del Plan de intermodalidad: No constan en el municipio ya que sólo están previstas las terminales de autobuses interurbanos de Sant Antoni y Santa Eulària.
- b).- El presente planeamiento incorpora la referencia al mencionado PDS y sus previsiones para el término municipal.

ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

01.- NORMATIVA DE APLICACIÓN

De acuerdo con el artículo 42 del Real decreto 2159/1978, de 23 de junio, por el cual se aprueba el Reglamento de planeamiento urbanístico (BOE n. 221 y 222, de 15 y 16.09.78), el Estudio económico-financiero deberá formar parte de la documentación de los Planes Generales de Ordenación Urbana, con el siguiente contenido:

- 1.1.- La evaluación económica de la ejecución de las obras de urbanización correspondientes a la estructura general y orgánica del territorio definida en el artículo 19.1.b del presente Reglamento y a la implantación de los servicios, incluidos ambos en los programas cuatrienales correspondientes al suelo urbanizable programado.
- 1.2.- La misma evaluación referida a las actuaciones que, en su caso, se hayan programado para el suelo urbano.
- 1.3.- La determinación del carácter público o privado de las inversiones a realizar para la ejecución de las previsiones del Plan General, expresadas en los apartados anteriores, con suficiente especificación de las obras y servicios que se atribuyen al sector público y privado e indicación, en el primero caso, de los Organismos o Entidades públicas que asumen el importe de la inversión.

A pesar de que el Estudio económico-financiero no forma parte de los documentos expresamente obligatorios establecidos en el mencionado RPU para las Normas Subsidiarias de planeamiento se ha consolidado como criterio que el mencionado documento es necesario cuando el planeamiento, sea general (PGOU o NN.SS.) o de desarrollo (PP o PE) incluya entre sus previsiones determinaciones urbanísticas que supongan, durante la vigencia de los mencionados planes, gastos obligados, vía expropiación o acuerdo urbanístico, para alguna de las administraciones competentes para su aprobación inicial, provisional o definitiva. No obstante lo anterior, hay que señalar también que al tratarse el planeamiento de unas NN.SS. y no de un PGOU, el estudio económico y financiero no se encuentra sujeto a ningún programa de actuación por lo que las inversiones derivadas del planeamiento no se encuentran programadas y, en su caso, se obtendrán, de acuerdo con las previsiones municipales anuales, en función de las disponibilidades económicas y planes de atribución de fondo o de inversiones de otras instituciones.

02.- JUSTIFICACIÓN DEL ESTUDIO ECONÓMICO Y FINANCIERO

Las presentes NN.SS. de planeamiento y adaptación al Plan territorial insular de Eivissa y Formentera, no ha modificado sustancialmente la estructura general y orgánica del territorio, ni ha creado nuevos sistemas generales o crecimientos en suelo urbano o urbanizable que comporten cargas económicas para el municipio u otra administración u organismo público.

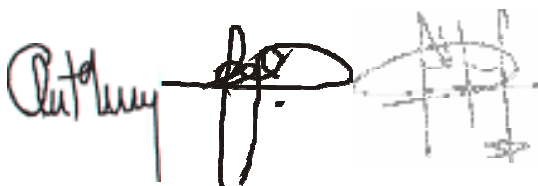
Las vigentes NN.SS. de planeamiento del municipio son del tipo b), de conformidad con la distinción que establece el artículo 91 del Reglamento de planeamiento urbanístico, al mismo tiempo que ya disponen de sectores de suelo urbanizable con cesiones pendientes de materializar. Por lo tanto, las cesiones de suelo para sistemas generales y locales, así como las dotaciones a obtener en despliegue del planeamiento se han previsto adscritas como cargas de cesión libre y gratuita a los sectores de suelo urbanizable que se mantienen y que se han descrito en la presente memoria

En el mismo sentido en cuanto a las actuaciones previstas en el Plan territorial insular que se han incorporado al planeamiento se ha previsto que las mismas se obtengan también por cesión libre y

gratuita cuando se desarrollen. También se obtendrán mediante cesión gratuita y de forma sistemática las adscritas a las unidades de actuación en suelo urbano cuando se desarrollen los mencionados sectores.

Por otro lado, el resto no incluido en sectores o polígonos se obtendrán, de acuerdo con las previsiones municipales anuales, en función de las disponibilidades económicas y planes de atribución de fondo o de inversiones de otras instituciones.

Por último, se encuentra determinado el suelo destinado a espacio viario o pequeñas zonas de cesión, no incluidas en sectores de actuación o de ejecución. Los mismos se obtendrán asistematicamente cuando los titulares de las parcelas colindantes soliciten licencia de obras como obligación para obtener la condición de solar.



Antonio Ramis Ramos
José Mª Mayol Comas
Pedro Carretero de Oleza
ARQUITECTES