



Ajuntament d'Eivissa

ADAPTACIÓ DEL PLA GENERAL MUNICIPAL a les DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ TERRITORIAL

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

TAULA DE CONTINGUT

1 L'ADAPTACIÓ DEL PGOU A LES DOT: CONCEPTE, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT	1
1.1 Introducció, concepte i objectiu de l'Adaptació	
1.2 Una adaptació necessària, convenient i oportuna	
1.3 La normativa supramunicipal posterior a l'entrada en vigor del PGOU	
2 DISPOSICIONS DE LES DOT D'APLICACIÓ DIRECTA	5
2.1 Disposicions d'aplicació immediata i directa	
2.2 Disposicions d'aplicació immediata i directa a l'Adaptació del PGOU d'Eivissa	
3 COMPLIMENTACIÓ DE LES DOT I LES DISPOSICIONS DE RANG SUPERIOR	11
3.1 Definició de les àrees de sòl rústic protegit (Articles 19 i 21, i Disposició Transitòria 12ª)	
3.2 Definició de les àrees de sòl rústic comú (Article 20, i Disposicions Transitòries 5ª i 8ª)	
3.3 Definició de les àrees de prevenció de riscos (Article 21 i Disposició addicional 11ª)	
3.4 Plans Directors Sectorials vigents (Article 57)	
3.5 Prohibició de la publicitat en sòl rústic (Disposició addicional 9ª)	
3.6 Desclassificació automàtica de sòls urbanitzables (Disposicions addicional 12ª i transitòria 6ª)	
3.7 Modificacions introduïdes a l'article 18 de la LEN (Disposició addicional 14ª DOT)	
3.8 Modificacions introduïdes als articles 22 i 26 de la Lei del Sòl Rústic (Disposicions addicionals 15ª i 16ª)	
3.9 Possibilitat d'agrupar edificacions agràries en àrees naturals d'especial interès (Disposició addicional 19ª)	
3.10 Tancament de finques rústiques a les àrees d'especial protecció (Disposició addicional 21ª)	

3.11 Comunicació dels terrenys aptes per a la urbanització que es consideren prioritaris (Disposició transitòria 7ª)	
3.12 Complimentació de la Disposició Transitòria 14ª de les DOT	
3.13 Complimentació de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic (Disposició transitòria 13ª)	
3.14 Complimentació de la Llei 8/1988, d'Edificis fora d'ordenació	
3.15 Complimentació de la Llei 10/1990, de Disciplina Urbanística	
3.16 Complimentació de la Llei 1/1991, d'Espais Naturals (LEN)	
3.17 Complimentació de la Llei 3/1993, per a la Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques	
3.18 Complimentació del Decret 2/1996, sobre Regulació de capacitats de població	
3.19 Complimentació de la Llei 6 /1997, del Sòl Rústic	
3.20 Complimentació del Decret 145/1997, sobre Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges	
3.21 Complimentació de la Llei de Costes (Llei 22/1988, de 28 de juliol)	
4 CANVIS DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	18
4.1 El sòl urbanitzable del PGOU de 1987	
4.2 Canvis de classificació	
5 ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS	22
5.1 Plans Directors Sectorials (PDS) que poden tenir aplicació a la present Adaptació	
5.2 Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques	
5.3 Pla Director Sectorial de Pedreres	
5.4 Pla Director Sectorial de Carreteres	
5.5 Pla Director Sectorial per la Gestió de Residus Urbans d'Eivissa i Formentera	
5.6 Pla Director Sectorial Energètic	
6 ADAPTACIÓ AL P.D.S. D'EQUIPAMENTS COMERCIALS	25
6.1 Conceptes bàsics del P.D.S. d'Equipaments Comercials	
6.2 L'equipament comercial del terme municipal d'Eivissa	
6.3 Càlcul de la població-equivalent i proposta d'ordenació	
7 ADAPTACIÓ AL P.O.O.T.	33
8 DELIMITACIÓ DE LES ZONES DE POSSIBLES RISCOS (Z.P.R.)	37
8.1 ZPR de inundacions	
8.2 ZPR d'incendis	
8.3 ZPR d'esllavissament	
8.4 ZPR d'erosió	
8.5 ZPR de contaminació d'aqüífers	
8.6 Regulació de les ZPR	
9 RESUM QUANTITATIU DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL	45
10 CANVIS INTRODUIÏTS EN LA DOCUMENTACIÓ DEL PGOU	46
10.1 Canvis en la documentació gràfica	
10.2 Canvis en la documentació escrita	
11 NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES	47
Article .REA NATURAL D'ALT NIVEL DE PROTECCI (AANP)	
Article .REA NATURAL D'ALT NIVEL DE PROTECCI (AANP)	
Article .REA NATURAL D'ALT NIVEL DE PROTECCI (AANP)	
Article .REA NATURAL D'ALT NIVEL DE PROTECCI (AANP)	
Article .REA NATURAL D'ALT NIVEL DE PROTECCI (AANP)	
12 AUTORIA TÈCNICA	61

DOCUMENTACIÓ GRÀFICA

PLÀNOL	CONTINGUT	núm. de FULLES	ESCALA gràfica
E	Ordenació del Sòl PGOU 1987	2	1/5.000
J	Justificació ordenació del Sòl Rústic. Adaptació a les DOT	2	1/5.000
U	Ordenació del Sòl Urbà. Adaptació al POOT	8	1/2.000
ZPR	Zones de possibles riscos	4	1/10.000

MEMÒRIA JUSTIFICATIVA

1 L'ADAPTACIÓ DEL PGOU A LES DOT: CONCEPTE, NECESSITAT, CONVENIÈNCIA I OPORTUNITAT

1.1 Introducció, concepte i objectiu de l'Adaptació

El **Pla General Municipal d'Ordenació Urbana d'Eivissa** (en endavant, també "PG", "PGOU", "planejament general" o "planejament municipal") fou aprovat definitivament el **10 de desembre de 1987**. Les **Directrius d'Ordenació Territorial de Balears de les Illes Balears (D.O.T.)**, aprovades definitivament com a Llei 6/1999, de 3 d'abril (modificada en tres aspectes puntuals 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**), estableixen al seu article 4 l'obligació dels municipis d'adaptar els seus instruments de planejament general vigents en el termini màxim de dos anys.

L'alteració del contingut del planejament urbanístic només admet dues figures jurídiques: la *revisió* o la *modificació* (article 154.2 del Reglament de Planejament Urbanístic).

El concepte de **revisió** està determinat a l'article 154.3 del Reglament de Planejament Urbanístic com "*l'adopció de nous criteris respecte de l'estructura general i orgànica del territori o de la classificació del sòl, motivats per l'elecció d'un model territorial distint o per l'aparició de circumstàncies sobrevingudes, de caràcter demogràfic o econòmic, que incideixin substancialment sobre l'ordenació, o per esgotament de la capacitat del Pla.*".

D'altra banda el Reglament de Planejament, en el seu article 154.4, defineix el que des del punt de vista jurídic s'entén per **modificació** del planejament general, com qualsevol alteració de les determinacions del Pla que no pugui ser considerada com *revisió* del mateix pla, encara que l'esmentada alteració dugui canvis aïllats en la classificació o qualificació del sòl.

Per tant, l'**adaptació** del planejament municipal que exigeixen les DOT ha de conceptuar-se com una mena de *modificació* del mateix. No obstant, l'adaptació a les DOT constitueix un tipus de modificació singular, donat que està sotmesa a una tramitació específica que es recull a la Disposició Addicional 17^a de les DOT, distinta de la tramitació de les modificacions normals en quan a terminis màxims de tramitació i innecessarietat de document d'avanç.

L'objectiu instrumental últim de l'Adaptació consisteix en la transformació del PGOU en un instrument actualitzat en quant a compliment de les determinacions i terminologia de les DOT, la legislació urbanística vigent i els instruments d'ordenació territorial que les desenvolupen.

1.2 Una adaptació necessària, convenient i oportuna

Per tot el que s'ha dit anteriorment i resumint, es fa patent la **necessitat** d'adaptar el PGOU a les DOT.

La **conveniència** de l'adaptació ve determinada precisament pel fet de que encara no s'ha produït, tal com exigeix l'article 4.2 de les DOT.

Així mateix, queda patent que és precisament ara el **moment oportú** per procedir a la mateixa, donat que el PGOU no està encara adaptat.

Es dóna així conformitat al que estableix l'apartat 1r de l'article 38 del Reglament de Planejament Urbanístic, sobre l'exigència del planejament general de recollir l'argumentació justificativa de la **conveniència i oportunitat** de procedir a la seva formació (i, conseqüentment, a la seva modificació o adaptació).

1.3 La normativa supramunicipal posterior a l'entrada en vigor del PGOU

En les normes i el planejament de rang supramunicipal de vegades hi ha aspectes que vinculen directament al planejament urbanístic d'àmbit municipal. En el moment present, aquest tipus de normativa d'aplicació directa es troba principalment a les DOT (normes d'aplicació directa) i als Plans Directors Sectorials (PDS).

Així mateix, amb posterioritat a la seva entrada en vigor, al PGOU han aparegut una sèrie de normes de divers rang que tenen incidència directa sobre ell. Són lleis, normes i plans que inclouen disposicions que afecten directament al planejament urbanístic d'Eivissa. La seva repercussió sobre el PGOU és variable. Es citen a continuació amb caràcter no exhaustiu, les disposicions al·ludides (incloent les seves possibles modificacions), entre d'altres:

a) Lleis i decrets estatals:

- * Llei 6/1998, de 13 d'abril, sobre **Règim del Sòl i Valoracions**.
- * Reial Decret 1346/1976, de 9 d'abril, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana**, a la part novament en vigor a la Comunitat Autònoma de les Illes Balears com a conseqüència de la sentència 61/1997 del Tribunal Constitucional i en tot allò que no s'oposi a la Llei 6/1998 abans esmentada.
- * Reial Decret Legislatiu 1/1992, de 26 de juny, pel qual s'aprova el **Text Refós de la Llei sobre Règim del Sòl i Ordenació Urbana**, en allò no expressament derogat per la Llei 6/1998 anterior.
- * **Text Refós de la Llei d'Aigües** (RDL 1/2001, de 20 de juliol).

- * Llei 22/1988, de 28 de juliol, de **Costes**.

b) Lleis i decrets autonòmics:

- * Llei 8/1988, d'1 de juny, **d'Edificis i instal·lacions fora d'ordenació**.
- * Llei 5/1990, de 24 de maig, de **Carreteres de la CAIB**.
- * Llei 10/1990, de 23 d'octubre, de **Disciplina Urbanística**.
- * Llei 1/1991, de 30 de gener, d'**Espais Naturals i de Règim Urbanístic de les Àrees d'Èspecial Protecció de les Illes Balears**.
- * Llei 3/1993, de 4 de maig, per a la **Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques**.
- * Llei 8/1995, de 30 de març, d'**Atribució de competències als Consells Insulars en matèria d'activitats classificades**.
- * Decret 2/1996, de 16 de gener, sobre **Regulació de capacitats de població en els instruments de planejament general i sectorial**.
- * Llei 6 /1997, de 8 de juliol, del **Sòl Rústic** (i modificacions introduïdes per l'article 21 de la Llei 9/1997, de 22 de desembre, sobre diverses mesures tributàries i administratives; i pels articles 4, 5 i 6 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).
- * Decret 145/1997, de 21 de novembre, pel qual es regulen les **Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges i expedició de cèdules d'habitabilitat**.
- * Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (D.O.T.)**, 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**.

c) Planejament supramunicipal:

- * **Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials** (Decret 217/1996, de 12 de desembre).
- * **Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes d'Eivissa i Formentera (POOT)**, Decret 42/1997, de 14 de març; modificat pel Decret 99/1998, de 6 de novembre).
- * **Pla Director Sectorial de Pedreres** (Decret 77/1997, de 11 de juny); revisat pel Decret 61/1999, de 21 de maig).
- * **Pla Director Sectorial de Carreteres** (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), modificat pel Decret 59/2001, de 20 d'abril
- * **Pla Director Sectorial per la Gestió de Residus Urbans d'Eivissa i Formentera** (Decret 46/2001, de 30 de març).
- * **Pla Director Sectorial Energètic** (Decret 58/2001, de 6 d'abril).
- * **Pla Hidrològic de les Illes Balears**) Reial Decret 378/2001, de 6 d'abril).

d) Legislació i planejament sectorial:

- * Llei 4/1989 de 27 de març, de **Conservació dels espais naturals i de la flora i fauna silvestres**.

*

Declaració del Parc Natural de la Península de Llevant i les Reserves Naturals del Cap Ferrutx i el Cap dels Freu (Decret 127/2001, de 9 de novembre).

2 DISPOSICIONS DE LES DOT D'APLICACIÓ DIRECTA

2.1 Disposicions d'aplicació immediata i directa

L'article 4 de la Llei 6/1999, de 3 d'abril, de les **Directrius d'Ordenació Territorial de les Illes Balears i de mesures tributàries (D.O.T.)** estableix la relació d'articles i disposicions de les DOT que són d'aplicació immediata i directa. Es tracta dels següents:

2.1.1 Articulat

Article 3.	Vigència, Revisió i Modificació de les DOT.
Article 4.	Disposicions de les DOT d'aplicació immediata i directa. Obligació d'adaptar els instruments de planejament general vigents en el termini màxim de dos anys.
Article 5.	Zones d'interès per a la Defensa Nacional.
Article 8.	Definició del concepte d' àrees sostretes al desenvolupament urbà . Distinció entre sòl rústic protegit i sòl rústic comú.
Article 9.	Definició del concepte de sòl rústic protegit (SRP) . Classificació del mateix en cinc categories (AANP, ANEI, ARIP, APR i APT).
Article 10.	Definició del concepte de sòl rústic comú (SRC) . Classificació del mateix en tres categories (AIA, AT i SRG).
Article 11.	Definició del concepte d' àrees de desenvolupament urbà .
Article 14.	Redacció i aprovació dels Plans Territorials Parcial (PTP).
Article 19.	Definició de les àrees de sòl rústic protegit: àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) , àrees naturals d'especial interès (ANEI) , àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) , àrees de prevenció de riscos (APR) i àrees de protecció territorial (APT) .
Article 20.	Definició de les àrees de sòl rústic comú: àrees d'interès agrari (AIA) , àrees de transició (AT) i àrees de sòl rústic de règim general (SRG) .
Article 21.	Regulació del sòl rústic d'acord amb la Matriu de l'Annex I.
Article 23.	Declaració d'interès preferent de la conservació del món rural.
Article 32.	Obligació dels nous sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització (destinats a ús residencial, turístic o mixt) de desenvolupar-se de forma integrada o contigua als nuclis existents.
Article 33.	Limitació pels PTI de l'increment dels sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a ús residencial, turístic o mixt en un horitzó temporal de 10 anys.
Article 35.	Indemnitzacions com a conseqüència de la limitació del creixement.
Article 36.	Establiment del planejament general com l'instrument urbanístic per a realitzar els canvis de classificació del sòl prevists a l'article anterior.
Article 37.	Administracions competents per a actuar a les àrees de reconversió territorial (ART).
Article 38.	Definició dels instruments de reconversió territorial: els Plans de Reconversió Territorial (PRT) i els Projectes de Millora Territorial (PMT) .
Article 39.	Efectes de l'aprovació definitiva dels instruments de reconversió territorial.

Article 56.	Redacció dels Plans Directors Sectorials (PDS) per a l'ordenació de les infraestructures i els equipaments.
Article 57.	Enumeració dels Plans Directors Sectorials vigents a l'entrada en vigor de les DOT.
Article 58.	Enumeració dels Plans Directors Sectorials a redactar.
Article 59.	Previsió d'altres Plans Directors Sectorials.
Article 63.	Obligació dels projectes d'infraestructures de preservar la biodiversitat, evitar les inundacions i els impactes sobre la pèrdua de sòls.
Article 64.1.	Limitació de les infraestructures aeroportuàries.
Article 79.	Vinculació de les DOT a totes les Administracions Públiques
Article 80.	Principis de la gestió territorial: coordinació, programació i col·laboració entre les administracions públiques competents. Obligació del Govern de les Illes Balears de desenvolupar un sistema d'informació territorial.
Article 81.	Obligació del Govern de les Illes Balears de garantir la participació efectiva dels ciutadans en la redacció dels Plans.
Article 82.	Obligació del Govern de les Illes Balears de presentar periòdicament una memòria sobre l'aplicació de les DOT.
Article 83.	Sistemes d'actuació per als Plans de Reconversió Territorial.
Article 84.	Termini màxim per a l'aprovació dels PTP.
Article 85.	Obligació d'aportar un Estudi d'Impacte Ambiental (EIA) , emprant la cartografia oficial del Govern, per a tots els instruments d'ordenació territorial prevists a les DOT.
Article 86.	Obligació dels instruments d'ordenació territorial prevists a les DOT d'aportar una valoració econòmica dels recursos naturals afectats .
Article 87.	Jerarquia dels instruments d'ordenació territorial i criteris per a la seva adaptació a les DOT.

2.1.2 Disposicions addicionals

Disposició addicional 1ª.	Interpretació dels criteris de les DOT d'acord amb els aprovats pel Parlament de les Illes Balears, per a la redacció dels instruments d'ordenació territorial.
Disposició addicional 2ª.	Disposicions per a dur a terme plans i projectes per a les àrees de reconversió territorial (ART)
Disposició addicional 3ª.	Condicions per a noves edificacions d'habitatge unifamiliar dins àrees de protecció territorial (APT) i resta d'edificacions existents (<i>derogada per l'article 1 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori</i>).
Disposició addicional 4ª.	Avaluació pel Govern del cost econòmic de l'aplicació de les DOT i previsió pressupostària adient.
Disposició addicional 5ª.	Obligació del Govern de les Illes Balears de establir els indicadors de sostenibilitat per a redactar les memòries d'aplicació de les DOT (art. 82).
Disposició addicional 6ª.	Obligació del Govern de les Illes Balears d'aprovar les disposicions reglamentàries necessàries per a desenvolupar el sistema d'informació territorial previst al art. 80.2.
Disposició addicional 7ª.	Obligació del Govern de les Illes Balears de promoure la regulació dels estudis d'impacte ambiental dels instruments d'ordenació territorial i de planejament general.

Disposició addicional 8ª.	Obligació del Govern de les Illes Balears de desenvolupar l'Agenda Local 21i altres mesures de sensibilització medi ambiental.
Disposició addicional 9ª.	Prohibició de la publicitat en sòl rústic.
Disposició addicional 10ª.	Obligació del Govern de les Illes Balears de afavorir l'adquisició del primer habitatge per a persones residents més de 5 anys a les Illes Balears.
Disposició addicional 11ª.	Obligació dels instruments urbanístics d'incloure la documentació necessària per fer front i reduir al màxim els nivells de riscos d'erosió, d'esllavissament, d'inundació, de contaminació d'aqüífers i d'incendis.
Disposició addicional 12ª.	Desclassificació automàtica de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització.
Disposició addicional 13ª.	Establiment de certs beneficis fiscals en el cas de successions i de l'IRPF relatives a sòls rústics protegits i àrees d'interès agrari (AIA).
Disposició addicional 14ª.	Modificacions introduïdes a l'article 18 de la LEN (Llei 1/1991), sobre la regulació d'usos als edificis tradicionals, i a la Disposició Addicional Cinquena de la LEN, sobre el caràcter de mínims de les disposicions de la llei.
Disposició addicional 15ª.	Modificacions introduïdes a l'article 26 de la Llei del Sòl Rústic (Llei 6/1997), per a exceptuar del compliment de certs requisits en les declaracions d'interès general per a dotacions de serveis o d'infraestructures.
Disposició addicional 16ª.	Modificacions introduïdes a l'article 22 de la Llei del Sòl Rústic (Llei 6/1997).
Disposició addicional 17ª.	Tramitació de les adaptacions del planejament general a les DOT.
Disposició addicional 18ª.	Afegit d'una Disposició Transitòria Tercera a la LOT (Llei 8/1987, d'Ordenació Territorial de les Illes Balears), sobre la possibilitat pel Govern Balear o els Consells Insulars d'aprovar normes territorials cautelars prèvies als instruments d'ordenació territorial.
Disposició addicional 19ª.	Possibilitat d'agrupar edificacions agràries en àrees naturals d'especial interès (ANEI)
Disposició addicional 20ª.	Modificacions introduïdes a l'article 11 de la Llei de Disciplina Urbanística (Llei 10/1990).
Disposició addicional 21ª.	Forma de realitzar els tancaments de finques a les àrees d'especial protecció (ANEI, ARIP i AAPI).
Disposició addicional 22ª.	Característiques específiques de Formentera.
Disposició addicional 23ª.	Obligació del Govern de les Illes Balears de crear una xarxa de parcs i reserves naturals.

2.1.3 Disposicions transitòries

Disposició transitòria 1ª.	Obligació d'adaptació a les DOT dels plans territorials parcials (PTP) i els plans directors sectorials (PDS) en elaboració.
Disposició transitòria 2ª.	Termini de dos anys per l'adaptació a les DOT dels plans directors sectorials (PDS) aprovats definitivament..
Disposició transitòria 3ª.	Possibilitat excepcional d'ordenar àrees d'especial protecció mentres no hi hagi PTP.

Disposició transitòria 4ª.	Límit de creixement pels sòls urbans, urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a ús residencial, turístic o mixt, mentre no hi hagi pla territorial parcial.
Disposició transitòria 5ª.	Definició de l'àrea de transició (AT) mentre no hi hagi PTP.
Disposició transitòria 6ª.	Excepcions a la desclassificació de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització establerta per la D.A. 12ª (<i>modificada per l'article 2 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori</i>).
Disposició transitòria 7ª.	Obligació municipal de comunicar al Govern i a la Comissió Insular d'Urbanisme, en el termini de sis mesos, els terrenys que considerin prioritaris als efectes que mantinguin la classificació de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.
Disposició transitòria 8ª.	Definició de les àrees d'interès agrari (AIA) mentre no hi hagi PTP.
Disposició transitòria 9ª.	Competència de la Comissió Balear de Medi Ambient, sobre els instruments de planejament urbanístic que afectin a àrees de prevenció de riscos (APR), mentre no hi hagi PTP.
Disposició transitòria 10ª.	Competència de la Conselleria de Turisme en matèria d'activitats turístiques en la Serra de Tramuntana, mentre no hi hagi PTP de Mallorca.
Disposició transitòria 11ª.	Termini de sis mesos pel Govern per a delimitar àrees d'actuació i aprovar projectes per l'execució d'actuacions demostratives a les àrees de reconversió territorial (ART).
Disposició transitòria 12ª.	Delimitació de les projeccions ortogonals de l'article 19 en absència de PTP.
Disposició transitòria 13ª.	Establiment de la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic (Annex I de les DOT), pels planejaments generals no adaptats a les DOT.
Disposició transitòria 14ª.	Obligació municipal de comunicar a la CIU, en el termini de 60 dies, les superfícies dels distints tipus de sòl.
Disposició transitòria 15ª.	Procediment i requisits per a suspendre el planejament municipal per les administracions insulars competents.
Disposició transitòria 16ª.	Normes urbanístiques per als municipis sense planejament general aprovat definitivament.

2.1.4 Disposició derogatòria i disposicions finals

Disposició derogatòria.	Derogació de tots els preceptes que contradiguin aquesta llei.
Disposició final 1ª.	Autorització al Govern per dictar disposicions oportunes per aplicar aquesta llei.
Disposició final 2ª.	Entrada en vigor de les DOT (dia 18 d'abril de 1999).

2.1.5 Annexos

Annex I	Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic i definició de les activitats regulades a la mateixa (<i>modificada per l'article 3 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori</i>).
---------	---

Annex II

Representació gràfica de les determinacions regulades a l'article 19 i la Disposició Addicional 12^a de les DOT.

2.2 Disposicions d'aplicació immediata i directa a l'Adaptació del PGOU d'Eivissa

De totes les disposicions i articles d'aplicació immediata i directa de les DOT només unes poques són d'aplicació al planejament general municipal d'Eivissa de cara a la seva adaptació a les DOT, les quals se relacionen a continuació:

2.2.1 Articulat

- | | |
|-------------|--|
| Article 19. | Definició de les àrees de sòl rústic protegit: àrees naturals d'especial interès d'alt nivell de protecció (AANP) , àrees naturals d'especial interès (ANEI) , àrees rurals d'interès paisatgístic (ARIP) , àrees de prevenció de riscos (APR) i àrees de protecció territorial (APT) . |
| Article 20. | Definició de les àrees de sòl rústic comú: àrees d'interès agrari (AIA) , àrees de transició (AT) i àrees de sòl rústic de règim general (SRG) . |
| Article 21. | Regulació del sòl rústic d'acord amb la Matriu de l'Annex I. |
| Article 57. | Enumeració dels Plans Directors Sectorials vigents a l'entrada en vigor de les DOT. |

2.2.2 Disposicions addicionals

- | | |
|---|--|
| Disposició addicional 9 ^a . | Prohibició de la publicitat en sòl rústic. |
| Disposició addicional 11 ^a . | Obligació dels instruments urbanístics d'incloure la documentació necessària per fer front i reduir al màxim els nivells de riscos d'erosió, d'esllavissament, d'inundació, de contaminació d'aqüífers i d'incendis. |
| Disposició addicional 12 ^a . | Desclassificació automàtica de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització. |
| Disposició addicional 14 ^a . | Modificacions introduïdes a l'article 18 i a la Disposició Addicional Cinquena de la LEN (Llei 1/1991), només en el referent a l'article 18. |
| Disposició addicional 15 ^a . | Modificacions introduïdes a l'article 26 de la Llei del Sòl Rústic (Llei 6/1997). |
| Disposició addicional 16 ^a . | Modificacions introduïdes a l'article 22 de la Llei del Sòl Rústic (Llei 6/1997). |
| Disposició addicional 17 ^a . | Tramitació de les adaptacions del planejament general a les DOT. |
| Disposició addicional 19 ^a . | Possibilitat d'agrupar edificacions agràries en àrees naturals d'especial interès (ANEI) |
| Disposició addicional 21 ^a . | Forma de realitzar els tancaments de finques a les àrees d'especial protecció (ANEI, ARIP i AAPL). |

2.2.3 Disposicions transitòries

- | | |
|---|---|
| Disposició transitòria 5 ^a . | Definició de l'àrea de transició (AT) mentre no hi hagi PTP. |
| Disposició transitòria 6 ^a . | Excepcions a la desclassificació de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització establerta per la D.A. 12 ^a |

- (modificada per l'article 2 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).
- Disposició transitòria 7^a. Obligació municipal de comunicar al Govern i a la Comissió Insular d'Urbanisme, en el termini de sis mesos, els terrenys que considerin prioritaris als efectes que mantinguin la classificació de sòl urbanitzable o apte per a la urbanització.
- Disposició transitòria 8^a. Definició de les àrees d'interès agrari (AIA) mentre no hi hagi PTP.
- Disposició transitòria 12^a. Delimitació de les projeccions ortogonals de l'article 19 en absència de PTP.
- Disposició transitòria 13^a. Establiment de la **Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic** i definició de les activitats regulades a la mateixa (Annex I de les DOT), per als planejaments generals no adaptats a les DOT (modificada per l'article 3 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).
- Disposició transitòria 14^a. Obligació municipal de comunicar a la CIU, en el termini de 60 dies, les superfícies dels distints tipus de sòl.

2.2.4 Annexos

- Annex I **Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic** i definició de les activitats regulades a la mateixa (modificada per l'article 3 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori).
- Annex II Representació gràfica de les determinacions regulades a l'article 19 i a la Disposició Addicional 12^a de les DOT.

3 COMPLIMENTACIÓ DE LES DOT I LES DISPOSICIONS DE RANG SUPERIOR

En el present capítol es justifica i descriu la complimentació de totes i cadascuna de les disposicions d'aplicació directa de les DOT que afecten a l'Adaptació del PGOU, tot seguint el llistat resultant de l'anàlisi realitzat al capítol anterior.

3.1 Definició de les àrees de sòl rústic protegit (Articles 19 i 21, i Disposició Transitòria 12ª)

En el PGOU vigent hi ha tres tipus de sòl rústic:

- a) **Sòl rústic amb protecció forestal**
- b) **Sòl rústic amb protecció paisatgística.**
- c) **Sòl rústic comú**

En l'Adaptació del PGOU d'Eivissa el **sòl rústic protegit** queda format per les següents àrees:

- 1) **Àrees d'Alt Nivell de Protecció (SRP-ANP):** estan constituïdes per els següents terrenys:
 - * les Àrees d'Alt Nivell de Protecció (AANP) de la LEN: els illots d'illa Negra des Nord, sa Corbeta, illa Negra des Sud i l'illa de ses Rates.
 - * els terrenys de l'ANEI nº 8 Serra Grossa-Ses Fontanelles situats per damunt de la cota + 200 m.

La franja del sòl rústic confinant amb la ribera de la mar amb una profunditat de 100 m, a la platja de Talamanca i a l'illa Grossa (inclou l'antic sector S-11, desclassificat).
- 2) **Àrees de Protecció Forestal (SRP-PF):** està constituït per la zona de l'ANEI nº 8 Serra Grossa-Ses Fontanelles no qualificat com a ANP i la resta de àrees de protecció forestal del PGOU 87.
- 3) **Àrees de Protecció Territorial (SRP-PT):** estan constituïdes per (article 19 DOT):
 - els terrenys de les franges de servitud de la xarxa de carreteres (**PTC**); i
 - els terrenys compresos dins la franja de 500 m amidada des del límit interior de la ribera del mar (**PTL**), entre els que es troben els sectors desclassificats de sòl urbanitzable S-7 i S-8, situats a la zona de la platja de Talamanca.

Al Plànol del Sòl Rústic es delimiten els diferents tipus de sòl rústic protegit, tot tenint en compte els exemples gràfics continguts a l'Annex II de les DOT.

3.2 Definició de les àrees de sòl rústic comú (Article 20, i Disposicions Transitòries 5ª i 8ª)

En absència del Pla Territorial Insular de l'Illa d'Eivissa, la Disposició Transitòria 8ª de les DOT estableix els tipus de terrenys que es consideraran àrees d'interès agrari (AIA), els quals no afecten a Eivissa. Per tant i d'acord amb els apartats b), c) i e), en l'Adaptació del PGOU d'Eivissa, el sòl rústic comú queda format per les següents àrees:

- 1) **Àrees de Transició (SRC-AT):** d'acord amb la Disposició Transitòria 5ª, estan constituïdes pels terrenys inclosos dins la franja de 350 m d'amplària que envolta els sòls urbans i els aptes per a la urbanització i que no estan qualificats com a sòl rústic protegit. Inclou el sectors de sòl urbanitzable desclassificats S-6, S-9 i S-10.
- 2) **Àrees de Règim General (SRC-RG):** d'acord amb la Disposició Transitòria 8ª, correspon a la resta del sòl rústic.

Les àrees de transició tindran la mateixa regulació que les àrees de sòl rústic de règim general en las que s'hi ubiquin, amb l'única excepció -per a complir la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic de l'Annex I de les DOT- de que a les AT estaran prohibides les activitats extractives i els usos d'indústria (que no siguin de transformació agrària, segons la definició de l'apartat C.1 de l'Annex I esmentat).

3.3 Definició de les àrees de prevenció de riscos (Article 21 i Disposició adicional 11ª)

La Disposició Adicional 11ª estableix l'obligació dels instruments urbanístics d'incloure la documentació necessària per fer front i reduir al màxim els nivells de riscos d'erosió, d'esllavissament, d'inundació, de contaminació d'aqüífers i d'incendis. En absència del Pla Territorial Insular, la **Comissió Balear de Medi Ambient** admet la delimitació transitòria per part dels planejaments municipals d'unes anomenades **Zones de Possibles Riscos (ZPR)**. Les ZPR s'han delimitat seguint el criteri aprovat per la Comissió Permanent de la Comissió Balear de Medi Ambient de 20 de juny de 2001. El criteri general és el següent:

"Mentre no s'aprovin definitivament els Plans Territorials Insulars, els instruments de planejament municipal hauran d'incloure la documentació necessària, gràfica i escrita, per reduir al màxim els nivells de riscos d'esllavissament, d'erosió, de inundació, de contaminació d'aqüífers o d'incendis, utilitzant com a mínim la documentació gràfica i escrita disponible en cada moment per les diferents administracions competents, reflectint aquesta documentació a la seva normativa."

Per a les distintes ZPR i de manera transitòria mentre no hi hagi *Pla Territorial Insular d'Eivissa i Formentera (PTI o també PTEF)*, l'Adaptació del PGOU defineix regulacions específiques per a, d'acord amb el previst per l'article 21 de les DOT, *"establir les condicions i limitacions de desenvolupament dels usos i de les activitats en funció del nivell de risc"*.

La justificació de la delimitació concreta de cada una de les ZPR es troba al capítol 7 d'aquesta Memòria.

3.4 Plans Directors Sectorials vigents (Article 57)

En els capítols següents d'aquesta Memòria es justifica l'Adaptació del PGOU a els PDS vigents que són d'aplicació.

3.5 Prohibició de la publicitat en sòl rústic (Disposició adicional 9ª)

La Disposició Addicional 9ª estableix la prohibició de la publicitat exterior en sòl rústic, llevat dels rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupi l'activitat anunciada, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic no comercials i les indicacions d'ordre general. S'amplia, per tant, la norma 9.3.5 ("Condiciones estéticas" en sòl rústic) a fi d'incloure aquesta prohibició.

3.6 Desclassificació automàtica de sòls urbanitzables (Disposicions adicional 12ª i transitòria 6ª)

La Disposició Addicional 12ª de les DOT estableix una casuística per a la desclassificació automàtica dels certs sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització destinats a **ús residencial, turístic o mixt**. En el cas d'Eivissa, només és d'aplicació l'apartat 3 d'aquesta Disposició Addicional, que afecta als *"terrenys classificats com a sòl urbanitzable programat i que, incomplint els terminis establerts, no hagin iniciat la tramitació del planejament parcial."* En aquest supòsit es troben els sectors de **sòl urbanitzable programat** S-6, S-7, S-8, S-9, S-10 i S-11, donat que al moment d'entrada en vigor de les DOT ja havien incomplert els terminis programats (vuit anys) i no havien iniciat la tramitació del planejament parcial. La situació dels sectors esmentats es resumeix al quadre següent:

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT (PGOU 87) DESCLASSIFICAT PER LES DOT

SECTOR	ÚS PRINCIPAL	SUPERFÍCIE (hes)	SOSTRE GLOBAL (m2 const)	HABITATGES núm.	QUATRIENI	PLANEJAMENT-URBANITZACIÓ
S-6	Residencial	10,1361	65.885	314	1	No iniciat
S-7	Turístic-residencial	18,5684	111.410	928	2	No iniciat
S-8	Turístic-residencial	9,7969	58.781	539	1	No iniciat
S-9	Turístic-residencial	7,4616	52.231,2	410	2	No iniciat
S-10	Turístic-residencial	8,3153	58.207	416	2	No iniciat
S-11	Turístic-residencial	8,0738	13.725	57	2	No iniciat
TOTALS	-	62,3521	360.240	2.664	-	-

Com a resultat de l'aplicació de l'article 10 de la Llei de Sòl 1998, són sòl *urbanitzable* tots els terrenys no classificats com a *urbà* o *rústic*. És a dir, desapareix la distinció de règim jurídic entre els sòls urbanitzables programats i els no programats, que alhora passen a ser simplement *urbanitzables*, amb independència de les determinacions del Programa d'Actuació del Pla General.

L'apartat 1 de la Disposició Addicional 12ª de les DOT no afecta als sectors de **sòl urbanitzable no programat**, donat que a l'entrada en vigor de les DOT

(17/04/1999) no havien transcorregut encara 12 anys de vigència del Pla General (10/12/1987), per la qual cosa els sectors de SUNP queden com a *sòl urbanitzable*.

Per la seva banda, la Disposició Transitòria 6^a de les DOT determina una sèrie d'excepcions a la desclassificació automàtica de sòls urbanitzables o aptes per a la urbanització establerta per la Disposició addicional 12^a. A la seva vegada, aquesta DT 6^a ha estat modificada per l'article 2 de la *Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori*. En cap dels supòsits, aquestes disposicions afecten a la desclassificació dels sector abans esmentats

3.7 Modificacions introduïdes a l'article 18 de la LEN (Disposició addicional 14^a DOT)

L'article 18 de la LEN permet petites obres d'ampliació a cases de possessió, de lloc o de pagès per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna, sempre i quan la nova edificació s'integri en l'existent i no danyi els valors arquitectònics catalogats.

La Disposició Addicional 14^a incorpora la possibilitat de modificar els usos d'aquestes edificacions de valor arquitectònic, així com a altres del medi rural, mitjançant la declaració d'interès general.

Aquestes disposicions s'introdueixen en el Pla General mitjançant una nova norma (norma 9.4.7).

3.8 Modificacions introduïdes als articles 22 i 26 de la Lei del Sòl Rústic (Disposicions addicionals 15^a i 16^a).

La Disposició Addicional 15^a exonera a les declaracions d'interès general relatives a dotacions de serveis i a infraestructures de les limitacions que amb caràcter general estableix l'article 26 de la Llei del Sòl Rústic per les activitats declarades d'interès general.

Per la seva banda, la Disposició Addicional 16^a modifica el punt 2 de l'article 22 de la Llei de Sòl Rústic definint els edificis i instal·lacions que es podran considerar com *vinculats a les activitats relacionades amb el destí o la naturalesa de les finques* rústiques, als efectes de eximir-los de aportar la prèvia declaració d'interès general de l'activitat.

Donada la seva gran generalitat, aquestes modificacions queden incorporades automàticament al PGOU en virtut del caràcter d'aplicació directa que té la Llei del Sòl Rústic, gràcies al seu major rang jeràrquic.

3.9 Possibilitat d'agrupar edificacions agràries en àrees naturals d'especial interès (Disposició addicional 19^a)

La Disposició addicional 19^a preveu la possibilitat d'agrupar edificacions situades dins àrees naturals d'especial interès (ANEI) i destinades a activitats que la *Matriu*

d'Ordenació del Sòl Rústic preveu per al sector primari (en general, explotacions agràries i agroturisme), tot concentrant les seves edificabilitats.

Al igual que les anteriors, donada la seva gran generalitat i mínima aplicabilitat a Eivissa -ja que hi ha molt poques construccions d'aquest tipus a ANEI- aquesta modificació queda incorporada automàticament al PGOU en virtut del caràcter d'aplicació directa que tenen les DOT, gràcies al seu major rang jeràrquic.

3.10 Tancament de finques rústiques a les àrees d'especial protecció (Disposició addicional 21ª)

La Disposició Addicional 21ª determina les formes de tancar finques rústiques incloses a àrees d'especial protecció (ANEI). Al igual que les anteriors i donada la poca aplicabilitat en Eivissa, aquesta modificació queda incorporada automàticament al PGOU en virtut del caràcter d'aplicació directa que tenen les DOT, gràcies al seu major rang jeràrquic.

3.11 Comunicació dels terrenys aptes per a la urbanització que es consideren prioritaris (Disposició transitòria 7ª)

La Disposició Transitòria 7ª obliga als Ajuntaments a comunicar al Govern Balear i a la corresponent Comissió Insular d'Urbanisme quins terrenys dels classificats com a urbanitzables o aptes per a la urbanització consideren prioritaris de cara a mantenir la dita classificació.

A Eivissa, a la vista de l'anterior apartat sobre desclassificació automàtica de sòls urbanitzables (Disposicions addicional 12ª i transitòria 6ª), i a l'estat de desenvolupament dels sectors de sòl urbanitzable del seu terme (gairebé tots en avançat estat d'execució), no considera proiritari cap sector de sòl urbanitzable del PGOU 87.

3.12 Complimentació de la Disposició Transitòria 14ª de les DOT

L'Ajuntament d'Eivissa va tramitar al seu moment la certificació municipal a que fa referència la Disposició Transitòria 14ª de les DOT a la Comissió Insular d'Urbanisme.

3.13 Cumplimentació de la *Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic* (Disposició transitòria 13ª)

Per als planejaments municipals no adaptats a les DOT, l'Annex I de les DOT recull la ***Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic*** que no és sinó un quadre de compatibilització d'usos a sòl rústic, acompanyada de la definició dels usos o activitats regulades en ells. Aquesta matriu ha estat modificada per l'article 3 de la Llei 9/1999, de 6 d'octubre, de Mesures Cautelars i d'Emergència relatives a l'Urbanisme i l'Ordenació del Territori.

L'anterior ha dut a la modificació puntual dels paràmetres de les diferents àrees que el PGOU delimita a sòl rústic i a l'inclusió d'una matriu adaptada al cas del PGOU d'Eivissa, la qual s'inclou com a una nova norma (9.3.1).

3.14 Complimentació de la Llei 8/1988, d'*Edificis fora d'ordenació*

La Llei 8/1988, *d'Edificis i Instal·lacions Fora d'Ordenació*, al seu article primer, obliga assenyalar específicament quins edificis i instal·lacions queden qualificats fora d'ordenació com a conseqüència d'operacions de remodelació urbana. Donat que els únics edificis i instal·lacions existents afectats per aquesta disposició estan inclosos dins polígons o unitats d'actuació, seran els instruments de planejament de detall d'aquests àmbits el que els hauran d'assenyalar damunt la cartografia.

A fi d'incorporar les determinacions de la llei al PGOU, s'ha modificat íntegrament la redacció de la norma 7.1.4 ("Edificios fuera de ordenación").

3.15 Complimentació de la Llei 10/1990, de *Disciplina Urbanística*

La Llei 10/1990, de *Disciplina Urbanística* es considera d'aplicació directa, sense que sigui necessari fer-ne una remissió o recordatori exprés dintre la normativa del PGOU.

3.16 Complimentació de la Llei 1/1991, d'*Espais Naturals (LEN)*

Les determinacions de la Llei 1/1991, d'*Espais Naturals (LEN)* estan incorporades al PGOU via els canvis introduïts a la normativa de sòl rústic i a la cartografia de l'Adaptació a les DOT.

3.17 Complimentació de la Llei 3/1993, per a la *Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques*

La Llei 3/1993, per a la *Millora de l'accessibilitat i supressió de barreres arquitectòniques*, i el seu Reglament es consideren d'aplicació directa. De totes formes, a la norma 6.4.9. ("Supresión de barreras arquitectónicas") del PGOU ja es fa una referència genèrica a la aplicació de la normativa sectorial supramunicipal en aquesta matèria, però ara se li dona una redacció un poc més explícita a la normativa vigent.

3.18 Complimentació del Decret 2/1996, sobre *Regulació de capacitats de població*

L'Ajuntament d'Eivissa ja va redactar i tramitar al seu dia la corresponent norma complementària sobre regulació de la capacitat de població ajustada al Decret 2/1996, aprovada definitivament al 2002.

3.19 Complimentació de la Llei 6 /1997, del *Sòl Rústic*

Les determinacions de la Llei 6/1997, de *Sòl Rústic* estan incorporades al PGOU via els canvis introduïts a la normativa de sòl rústic i a la cartografia de l'Adaptació a les DOT.

Pel que fa a l'article 25.5 LSR, s'ha afegit una nova norma (9.4.8) per a definir la regla de proporcionalitat quan en una mateixa parcel·la hi concorri més d'una qualificació de sòl rústic, tot recollint la redacció que hi figura al document d'aprovació inicial del PTI d'Eivissa i Formentera.

3.20 Complimentació del Decret 145/1997, sobre *Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges*

El Decret 145/1997, sobre *Condicions d'higiene i habitabilitat d'habitatges*, es considera d'aplicació directa, sense que sigui necessari fer-ne una remissió o recordatori exprés dintre la normativa del PGOU.

3.21 Complimentació de la *Llei de Costes* (Llei 22/1988, de 28 de juliol)

La Llei de Costes exigeix que el planejament municipal reculli les determinacions específiques relatives al destriament de la zona marítim-terrestre (ZMT) i las sevas servituds de protecció, trànsit, etc. A tal efecte, als plànols U (1/2.000) es recull el dibuix de la línia de la ZMT i el límit de la servitut de protecció: 100 m en general, i 20 m en els sòls urbans existents en el moment d'entrada en vigor de la Llei (D.T.^a 3^a). Aquí cal recordar que el PGOU d'Eivissa és anterior a aquesta Llei, per la qual cosa el límit de 20 m s'aplica a tots els sòls urbans limítrofs amb la ZMT.

Així mateix, s'afegeix una norma específica de caràcter genèric (1.7. *Terrenys propers a la mar*) per a regular les limitacions i servituds que estableix l'esmentada llei pels terrenys pròxims a la mar (Títols II i III de la Llei), així com la Llei de Ports de l'Estat i el Decret 73/94 sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de Costes).

4 CANVIS DE CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

Tal com s'ha vist a l'apartat 3.6, la Disposició Addicional 12^a de les DOT estableix la desclassificació automàtica dels sectors de sòl urbanitzable S-6, S-7, S-8, S-9, S-10 i S-11. D'altra banda l'entrada en vigor de la LS 98 fa desaparèixer la distinció entre els règim del sòl urbanitzable programat (SUP) i el no programat (SUNP). Finalment, hi ha una sèrie de sectors que, en desenvolupament del planejament, han assolit la condició de sòls urbans.

4.1 El sòl urbanitzable del PGOU de 1987

En el següent quadre es resumeixen els paràmetres més significatius dels sectors de **sòl urbanitzable programat** del PGOU 87:

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT (PGOU 87)

SECTOR	ÚS PRINCIPAL	SUPERFÍCIE (hes)	SOSTRE GLOBAL (m2 const)	HABITATGES núm.	QUATRIENI	PLANEJAMENT-URBANITZACIÓ
S-1	Industrial	3,0461	19.800	0	1	Recepcionat
S-2	Industrial	6,9303	45.047	0	1	sense planejament
S-3	Industrial	8,1139	52.740	0	2	Recepcionat
S-4	Industrial	12,5516	81.585	0	1	Recepcionat
S-5	Residencial	15,2575	152.575	946	1	En tràmit de recepció
S-6	Residencial	10,1361	65.885	314	1	No iniciat
S-7	Turístic-residencial	18,5684	111.410	928	2	No iniciat
S-8	Turístic-residencial	9,7969	58.781	539	1	No iniciat
S-9	Turístic-residencial	7,4616	52.231,2	410	2	No iniciat
S-10	Turístic-residencial	8,3153	58.207	416	2	No iniciat
S-11	Turístic-residencial	8,0738	13.725	57	2	No iniciat
TOTALS	-	108,2515	711.988	3.610	-	-

En el següent quadre es resumeixen els paràmetres més significatius dels sectors de **sòl urbanitzable programat de règim transitori** provinents del planejament municipal anterior al PGOU 87:

SÒL URBANITZABLE PROGRAMAT DE RÈGIM TRANSITORI (PGOU 87)

SECTOR	ÚS PRINCIPAL	SUPERFÍCIE (hes)	SOSTRE GLOBAL (m2 const)	HABITATGES núm.	QUATRIENI	PLANEJAMENT-URBANITZACIÓ
P-7/8	Residencial	24,6373	160.142	-	1	En execució
P-10	Residencial	39,6580	257.777	-	1	En tràmit de recepció
P-16 (Z.3)	Turístic	5,3939	35.060	-	1	En tràmit de recepció

P-28	Residencial	34,6693	225.350	-	1	Recepcionat
P-32	Residencial unifamiliar	8,5458	55.548	-	1	En execució
TOTALS	-	112,9043	733.878	-	-	-

En el següent quadre es resumeixen els paràmetres més significatius dels sectors de **sòl urbanitzable no programat** del PGOU 87:

SÒL URBANITZABLE NO PROGRAMAT (PGOU 87)

ÀREA	ÚS PRINCIPAL	SUPERFÍCIE (hes)	SOSTRE GLOBAL (m2 const)	HABITATGES núm.
A-1	Equipament dotacional	27,5825	68.956	0
A-2	Residencial	30,7143	153.572	1.229
A-3	Residencial	22,4863	112.432	899
A-4	Equipament dotacional	14,3824	35.956	0
TOTALS	-	95,1655	370.915	2.128

A més a més, en el cas del sector A-2 s'ha produït la seva programació i planejament parcial, passant a denominar-se sector S-12.

L'apartat 1 de la Disposició Addicional 12^a de les DOT no afecta als sectors de **sòl urbanitzable no programat**, donat que a l'entrada en vigor de les DOT (17/04/1999) no havien transcorregut encara 12 anys de vigència del Pla General (10/12/1987), per la qual cosa els sectors de SUNP queden com a **sòl urbanitzable**.

4.2 Canvis de classificació

A partir de l'entrada en vigor de la Llei de Sòl 1998 i en virtut del seu article 10, són **sòl urbanitzable** tots els terrenys no classificats com a *urbà* o *rústic*. És a dir, desapareix la distinció de règim jurídic entre els sòls urbanitzables programats i els no programats, que alhora passen a ser simplement **urbanitzables**, amb independència de les determinacions del Programa d'Actuació del Pla General.

Com a resultat de l'aplicació de l'anterior i de la Disposició Addicional 12^a i la Disposició Transitòria 6^a de les DOT, els sectors de sòl urbanitzable abans esmentats queden classificats de la manera següent:

- a) Sectors **S-7 i S-8**: passen a **sòl rústic protegit** i qualificat com *àrea de protecció territorial del litoral (SRP-PTL)* per a protegir-los, donada la proximitat de altres sòls urbans. Els sectors **S-6, S-9, S-10 i S-11** passen a *Àrea de Transició (SRC-AT)*. En total, es desclassifiquen 62,35 hes, amb una capacitat de 360.240 m2 construïts i 2.664 habitatges.

NOU SÒL RÚSTIC (PGOU ADAPTAT)

SECTOR	SUPERFÍCIE (hes)	SOSTRE GLOBAL (m2 const)	HABITATGES núm.
S-6	10,1361	65.885	314

S-7	18,5684	111.410	928
S-8	9,7969	58.781	539
S-9	7,4616	52.231	410
S-10	8,3153	58.207	416
S-11	8,0738	13.725	57
TOTALS	62,3521	360.240	2.664

- b) Sectors **S1, S-3, S-4 i P-28**: passen a **sòl urbà**, al estar ja recepcionats per l'Ajuntament, tot complint-se les condicions per a ser sòl urbà previstes a l'article 8.b) LS 98:

NOU SÒL URBÀ (PGOU ADAPTAT)

SECTOR	ÚS PRINCIPAL	SUPERFÍCIE (hes)	SOSTRE GLOBAL (m2 const)	HABITATGES núm.	PLANEJAMENT-URBANITZACIÓ
S-1	Industrial	3,0461	19.800	0	Recepcionat
S-3	Industrial	8,1139	52.740	0	Recepcionat
S-4	Industrial	12,5516	81.585	0	Recepcionat
P-28	Residencial	34,6693	225.350	-	Recepcionat
TOTALS	-	58,3809	379.476	-	-

- c) Sectors **P-7/8, P-10, P-16 (zona 3), P-32, S-2, S-5, A-1, A-2 (S-12), A,3 i A-4**: queden com a **sòl urbanitzable**, els dos primers i el S-12 (A-2) amb la programació i condicions pel seu desenvolupament ja establertes en el PGOU (art. 16 LS98) i particularitzades pels seus respectius planejaments parcials, i els altres tres sense que el PGOU tingui definides les condicions necessàries pel seu desenvolupament, per la qual cosa no es pot iniciar la seva transformació mentre el PGOU no estableixi aquestes condicions. Una síntesi dels seus paràmetres d'aprofitament/gestió es presenta en el quadre següent:

SÒL URBANITZABLE (PGOU ADAPTAT)

SECTOR	ÚS PRINCIPAL	SUPERFÍCIE (hes)	SOSTRE GLOBAL (m2 const)	HABITATGES núm.	QUATRIENI	PLANEJAMENT-URBANITZACIÓ
P-7/8	Residencial	24,6373	160.142	-	1	Planejament parcial aprovat
P-10	Residencial	39,6580	257.777	-	1	En tràmit de recepció
P-16 (Z.3)	Turístic	5,3939	35.060	-	1	En tràmit de recepció
P-32	Residencial unifamiliar	8,5458	55.548	-	1	En execució
S-2	Industrial	6,9303	45.047	0	1	En tràmit de planejament
S-5	Residencial	15,2675	152.675	947	1	En tràmit de recepció
A-1	Equipament dotacional	27,5825	68.956	0	-	No iniciat
A-2 (S-12)	Residencial	30,7143	153.572	1.229	-	En tràmit de planejament
A-3	Residencial	22,4863	112.432	899	-	No iniciat

A-4	Equipament dotacional	14,3824	35.956	0	-	No iniciat
Sistemes Generals	Viari	6,7030	0	0	-	-
TOTALS	-	202,3013	1.077.165	3.075	-	-

5 ADAPTACIÓ ALS PLANS DIRECTORS SECTORIALS

5.1 Plans Directors Sectorials (PDS) que poden tenir aplicació a la present Adaptació

En aplicació del article 57 de les DOT, romanen vigents varis PDS, encara que només sis poden tenir una possible aplicació a Eivissa, una vegada que es descarten els Plans que no són d'aplicació a Eivissa. Dels Plans Directors Sectorials en vigor, només afecten a la present adaptació del PGOU els següents:

- * ***Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques de les Illes Balears*** (Decret 61/1994, de 13 de maig), anul·lat per sentència del Tribunal Suprem de 25/02/2002.
- * ***Pla Director Sectorial de Equipaments Comercials*** (Decret 217/1996, de 12 de desembre).
- * ***Pla d'Ordenació de l'Oferta Turística de les Illes d'Eivissa i Formentera (POOT)***, Decret 42/1997, de 14 de març; modificat pel Decret 99/1998, de 6 de novembre).
- * ***Pla Director Sectorial de Pedreres*** (Decret 77/1997, de 11 de juny), revisat pel Decret 61/1999, de 21 de maig (BOCAIB, núm 73, de 5 de juny).
- * ***Pla Director Sectorial de Carreteres*** (Decret 87/1998, de 16 d'octubre), modificat pel Decret 59/2001, de 20 d'abril.
- * ***Pla Director Sectorial per la Gestió de Residus Urbans d'Eivissa i Formentera*** (Decret 46/2001, de 30 de març).
- * ***Pla Director Sectorial Energètic*** (Decret 58/2001, de 6 d'abril).

Es justifica a continuació la complimentació del PDS anteriors, llevat del PDS d'Equipaments Comercials i del POOT que, per la seva complexitat, requereixen un estudi més ampli que els anteriors, per la qual cosa s'els dedica sengles capítols a part.

5.2 Pla Director Sectorial de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques

Encara que recentment aquest Pla ha estat anul·lat per sentència del Tribunal Suprem de 25/02/2002, no hi ha determinacions dintre el *PDS de Ports Esportius i Instal·lacions Nàutiques* que vinculin directament a la redacció del planejament municipal, sinó a obres i actuacions concretes.

5.3 Pla Director Sectorial de Pedreres

Al terme municipal d'Eivissa hi ha quatre pedreres inactives (Annex 5 del PDS). D'altra banda hi ha una sola pedrera inclosa a l'Annex 2 (Catàleg de pedreres incorporades al PDS de Pedreres). És tracta la pedrera *Es canal d'en Capità* (nº d'autorització 184) donada d'alta el 1963 i que es troba dins àrea d'especial protecció (en concret dins l'ANEI nº 10). Ha estat incorporada al catàleg mitjançant Acord publicat al BOIB nº 135, de 10 de novembre de 2001.

El Pla Director Sectorial de Pedreres estableix al seu article 13 les següents vinculacions per als planejaments urbanístics municipals per a les pedreres incloses al **Catàleg de Pedreres** a que fa referència l'article 4 del PDS:

- a) La qualificació del sòl només afectarà a l'àmbit de sòl delimitat a la concessió o autorització de cada pedrera.
- b) Només es permetran l'ús extractiu, aquells altres usos complementaris i els que s'hi detallin al Pla de Restauració o al Projecte de Restauració

En la pràctica, l'anterior implica definir una àrea específica de pedreres dintre el sòl rústic protegit amb protecció forestal. Al plànol del Sòl Rústic adaptat es delimita aquesta àrea específica

5.4 Pla Director Sectorial de Carreteres

El PDS de Carreteres en la seva fase I recull per al terme d'Eivissa la realització de la Variant d'Eivissa-Tram II. S'ha procedit a recollir la delimitació per al traçat de la dita carretera.

En el que respecta a la delimitació de la servitud de protecció, s'han incorporat en la present Adaptació com àrees de protecció territorial (APT) i es dibuixen al Plànol del Sòl Rústic adaptat.

Es consideren d'aplicació directa la regulació de les franges de servitud que estableix la Llei 5/1990, de *Carreteres de la CAIB*, sense que calgui fer-ne remissió o recordatori exprés dintre la normativa del PGOU.

5.5 Pla Director Sectorial per la Gestió de Residus Urbans d'Eivissa i Formentera

El PDS de Residus Urbans estableix al seu article 22 les vinculacions directes al planejament general municipal en quant a reserva, classificació i qualificació dels terrenys que el Pla defineix al seus Annexes.

A Eivissa tan sols preveu una estació de transferència provisional per a envasos la qual es localitza al sòl urbà corresponent al sector 4, devora la central tèrmica.

5.6 Pla Director Sectorial Energètic

El PDS Energètic (PDSE) afecta al terme municipal d'Eivissa en quant a les xarxes de transport i distribució d'energia elèctrica (article 18) i de transport de gas natural per conducció (art. 19).

Respecte a les esteses de transport d'energia elèctrica, l'article 18 estableix:

- a) S'hauran de soterrar les xarxes de baixa, mitjana i alta tensió, tot discorrent preferentment per camins públics, excepte en els casos següents degudament justificats:

- * Quan l'interès territorial o mediambiental determini la inconveniència del soterrament; i/o
 - * Quan la Conselleria competent determini l'existència de dificultats tècniques que desaconsellin el soterrament.
- b) En els casos de noves línies de mitjana tensió troncales, la Conselleria competent determinarà quan podran ser aèries, en funció dels criteris establerts a l'article 18.3 del PDSE.

Respecte a la xarxa de transport de gas natural, l'Annex C6.1 del PDS recull a escala 1/25.000 el traçat indicatiu de la conducció que portarà el gas natural al terme municipal d'Eivissa en el futur, la qual es grafia en el plànol d'adaptació a les DOT.

El gasoducte de transport previst discorre per la zona de servitud de la carretera comarcal C-731 Eivissa-Sant Antoni fins a l'Estació Reguladora. Aquesta es localitza al sòl urbanitzable industrial (S-2) vora la central tèrmica.

La Disposició Addicional 1ª obliga a modificar el planejament municipal per recollir l'anterior.

6 ADAPTACIÓ AL P.D.S. D'EQUIPAMENTS COMERCIALS

6.1 Conceptes bàsics del P.D.S. d'Equipaments Comercials

6.1.1 Definició "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 de motor.
- 50.4. Venda, manteniment i reparació de motocicletes i ciclomotors i dels seus recanvis i accessoris.
- 50.5. Venda al detall de carburants per l'automoció.
- 51.1. Intermediaris del comerç.
- 51.2. Comerç a l'engròs de matèries primeres agràries i d'animals vius.
- 51.3. Comerç a l'engròs de productes alimentaris, begudes i tabac.
- 51.3. Comerç a l'engròs de productes de consum distints dels alimentaris.
- 51.5. Comerç a l'engròs de productes no agraris semielaborats, ferralla i deixalles.
- 51.6. Comerç a l'engròs de maquinària i equipaments.
- 51.7. Altre comerç a l'engròs.
- 52.1. Comerç al detall en establiments especialitzats.
- 52.2. Comerç al detall d'aliments, begudes i tabac 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.
- 52.6. Comerç al detall no realitzat en establiments.

La filosofia de la definició d'activitat comerç es basa principalment en aquelles activitats en les que hi ha compra-venda de productes físicament tangibles. Partint d'aquesta definició quedarien excloses activitats com les de restauració, bars, activitats professionals, centres de salut, equipaments educatius, serveis a les persones (especialment activitats com lampisteria, registre de la propietat, correus, gestories, notaries, immobiliàries, oficines, bancs i caixes, subministrament d'aigua i venda de butà) i locals sense activitat.

Cal, per tant, tenir en consideració aquestes matisacions a l'hora de calcular les ràtios de superfície comercial per a població equivalent del municipi.

6.1.2 El concepte *superfície de venda – superfície edificada*

És important reconèixer aquesta diferència ja que en el càlcul de les densitats establertes en el PDS es necessita comptar amb la xifra de superfície edificada, no la de superfície de venda. Es considera superfície de venda tota aquella superfície de l'establiment dedicat a comerç que sigui accessible pel públic, així com mostradors, etc. Per superfície

edificada s'entén, a més de la superfície de venda, aquelles zones d'emmagatzematge no visibles pel públic, zones de manipulació, etc. (no es considera superfície edificada els espais ocupats per aparcaments).

6.1.3 El concepte de *gran superfície*

Recordem que entre els criteris generals del PDS estava el de resoldre la problemàtica plantejada per la instal·lació d'establiments comercials del tipus gran superfície, uns establiments la instal·lació dels quals repercuteix en gran manera en 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 al 2.500 m² o bé una superfície edificada superior als 5.000 m² (sense comptar superfície d'aparcaments).

Aquesta regulació ha estat modificada per la **Llei 11/2001, de 15 de juny, d'Ordenació de l'Activitat Comercial a les Illes Balears** (BOIB nº 77, de 28 de juny de 2001). Als articles 13 i 14 s'estableix el concepte de gran establiment comercial i la superfície de venda màxima segons la població del municipi. A continuació es transcriuen els dos articles citats.

"Article 13. Concepte de gran establiment comercial"

1. *Als efectes d'aquesta llei, tenen la consideració de gran establiment comercial els establiments a què fa referència l'article anterior, excepte els dedicats a la venda de vehicles a motor, quan siguin explotats per empreses en les quals concorri alguna de les característiques següents:*
 - a) *Que tinguin més de 250 treballadors.*
 - b) *Que tinguin un volum de negoci anual superior a 40 milions d'euros o un balanç general superior a 27 milions d'euros.*
 - c) *Que, si es tracta de societats mercantils, siguin participades en un 25% o més del seu capital, per empreses incloses en alguna de les lletres anteriors, excepte quan es tracti de societats de capital risc o d'entitats públiques, sempre que no disposin d'una posició majoritària en els òrgans d'administració i direcció de la societat.*
2. *La construcció, la instal·lació i l'obertura dels grans establiments comercials està sotmesa al règim autoritzador previst a l'article 15 d'aquesta llei.*

Article 14. Contenció de la superfície de venda dels establiments comercials

1. *Les administracions competents no podran autoritzar la realització d'obres d'instal·lació o ampliació, ni l'obertura d'establiments comercials que puguin disposar d'una superfície útil per a l'exposició i la venda superior a:*
 - a) *250 m², en els municipis de fins a 3.000 habitants.*
 - b) *400 m², en els municipis d'entre 3.001 i 10.000 habitants.*
 - c) *600 m², en els municipis d'entre 10.001 i 20.000 habitants.*
 - d) *800 m², en els municipis de més de 20.000 habitants.*
 - e) *1.300 m², en el municipi de Palma.*
2. *Les limitacions establertes al punt anterior no s'apliquen a les llicències relatives als establiments comercials dedicats*

exclusivament a l'exposició i venda de les mercaderies següents:

- a) Vehícles a motor.*
- b) Embarcacions.*
- c) Materials de construcció.*
- d) Mobles.*
- e) Mobiliari i elements propis de cuina i bany. “*

Per tant en el cas del municipi d'Eivissa la superfície de venda màxima s'estableix en 800 m².

6.1.4 El concepte de *densitat comercial*

El PDS estableix una sèrie de determinacions als Planejaments urbanístics que suposen novetats importants. Estableix la necessitat de preveure reserves de sòl necessàries per 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 en l'estructura general i orgànica del territori.

Com principal novetat, però, el PDS estableix la necessitat de fixar densitats comercials màximes per a cada zona 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. S'ha d'indicar també els llocs on es permetrà l'ús comerç i els llocs on es limitarà o 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.

6.1.5 Plans especials de *zona comercial*

El PDS defineix la figura de Pla especial de zona comercial, que establirà un model d'orientació general quant a l'equipament comercial de la zona que abasti, donant prioritat a certs tipus d'usos i restringint-ne o prohibint-ne d'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 associacions de comerciants.

6.2 L'equipament comercial del terme municipal d'Eivissa

Una primera aproximació a l'estudi dels equipaments comercials del terme municipal d'Eivissa ens fa preveure algunes dificultats a l'hora de calcular la dotació comercial del municipi en referència a les disposicions que estableix el Pla Director Sectorial (PDS) d'Establiments Comercials del Govern Balear.

En primer lloc la Conselleria de Comerç i Indústria en el moment d'iniciar el PDS es va decantar per la Classificació Nacional d'Activitats Econòmiques (CNAE), i concretament la secció G de la mateixa per delimitar el que en el Pla es denomina “activitat comerç”. De tots es sabuda la important divergència entre la CNAE i la classificació d'activitats utilitzada en l'Impost d'Activitats Econòmiques (IAE) o altres

classificacions que puguin utilitzar entitats locals. De qualsevol manera era necessari escollir una de les classificacions i es va optar per la CNAE com a classificació estàndard a aplicar en el PDS i en tot el Planejament Urbanístic que es vegi afectat per aquest, entre ells Plans Generals, Normes Subsidiàries, Plans Parcial, Plans Especials de Reforma Interior, etc..

Per paliar el problema de les diferències entre classificacions (a més de complir també amb finalitats estadístiques i de publicitat), el PDS crea la figura del "Registre d'establiments dedicats a comerç", d'obligatòria inscripció per a tots els establiments ubicats a les Balears, tant els de nova obertura com els ja existents.

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

No obstant degut a què encara està en procés d'elaboració això s'ha fet una primera aproximació pel conjunt del terme municipal d'Eivissa, adaptant en la mesura del possible la classificació d'equipaments comercials de l'IAE, de la qual disposem, i la Classificació d'Activitats utilitzada en el PDS. Per a tal objectiu *hem hagut de descartar les xifres referents a activitats de restauració, bars equipaments recreatius o d'oci, serveis a les persones i locals sense activitats*, al no estar contemplades en cap apartat de la Classificació del PDS. S'han elegit aquells epígrafs de l'IAE, que comencen per la xifra "6", exceptuant els que s'inicien amb "67" i "68". S'inclou també l'epígraf 511 (agents comercials). D'aquesta manera hem aconseguit destriar les activitats definides com a comerç al PDS.

A la taula de la pàgina següent es recullen les superfícies dels establiments comercials segons el seu epígraf de l'IAE.

Descripció Epígraf IAE	Codi IAE	Sup (m²)
COM.MAY.PTOS.ALIMENTIC.BEBIDAS Y TABACOS	6121	2.806
COM.MAY.CEREALES,PLANTAS,ABONOS,ANIMALES	6122	336
COM.MAY.FRUTAS Y VERDURAS	6123	268
COM.MAY. CARNES,HUEVOS,AVES Y CAZA	6124	592
COM.MAY.LECHE,PTOS.LACTEOS, MIEL, ACEITE	6125	179
COM.MAY.BEBIDAS Y TABACO	6126	4.639
COM.MAY. PESCADOS	6128	239
COM.MAY. OTRO PTOS. ALIMENTICIOS NCOP	6129	2.297
COM.MAY.TEJIDOS POR METROS, ALFOMBRAS	6132	22
COM.MAY. PRENDAS EXTERIORES VESTIR	6133	25
COM.MAY.CAMISERIA,LENCERIA,MERCERIA,...	6135	47
COM.MAY.PTOS.PERFUMERIA,DROGUERIA	6142	1.814
COM.MAY.PTOS.MANTENIMIENTO HOGAR	6143	9
COM.MAY.VEHICULOS Y SUS ACCESORIOS	6151	2.510
COM.MAY. DE MUEBLES	6152	427
COM. MAY. APARATOS ELECTRODOMESTICOS	6153	281
COM.MAY.APAR.Y MAT. ELECTRONICO	6154	2.105
COM.MAY.OTROS ART. CONSUMO DURADERO NCOP	6159	210
COM.MAY. HIERRO Y ACERO	6162	261
COM.MAY. MADERA Y CORCHO	6173	1.551
COM.MAY. MATERIALES CONSTRUCCION	6174	8.651
COM.MAY. MAQUINARIA AGRICOLA	6176	396

COM.MAY. MAQUINARIA TEXTIL	6177	1
COM.MAY. MAQUINAS Y MATERIAL OFICINA	6178	73
COM.MAY.INTERINDUSTRIAL EXCEP. QUIMICA	6179	1.647
COM.MAY. JUGUETES Y ARTICULOS DEPORTE	6191	145
COM.MAY. INSTRUM. MEDICOS Y ORTOPEDICOS	6192	65
COM.MAY.ART.PAPELERIA Y ESCRITORIO	6195	94
COM.MAY. LIBROS, PERIODICOS Y REVISTAS	6196	1.237
COM.MAY.OTROS PRODUCTOS NCOP	6199	71
INTERMEDIARIOS DEL COMERCIO	631	354
COM.MEN.FRUTAS,VERDURAS	641	575
COM.MEN.CARNES,HUEVOS,CAZA Y GRANJA	6421	152
COM.MEN.CARNICERIAS-CHARCUTERIAS	6422	639
COM.MEN.CARNICERIAS-SALCHICHERIAS	6423	109
COM.MEN.CARNICERIAS	6424	104
COM.MEN.HUEVOS,AVES,GRANJA Y CAZA	6425	4
COM.MEN.PESCADOS	6431	409
COM.MEN.BACALAO Y SALAZONES	6432	4
COM.MEN.PAN,PASTELES,CONFITERIA,LACTEOS	6441	1.925
DESPACHOS PAN, PAN ESPECIAL, Y BOLLERIA	6442	53
COM.MEN.PTOS.PASTELERIA,BOLLERIA	6443	507
COM.MEN.HELADOS	6444	55
COM.MEN.BOMBONES Y CAMELOS	6445	217
COM.MEN.MASAS FRITAS	6446	162
COM.MEN.VINOS Y BEBIDAS	645	305
COM.MEN.TABACOS EN EXPENDIDURIA	6461	312
COM.MEN.TABACO CON VENTA POR RECARGO	6464	79
COM.MEN.PTOS.ALIMENTICIOS Y BEBIDAS	6471	3.378
COM.MEN.PTOS.ALIMENTICIOS MENOS 120 M2	6472	2.338
COM.MEN.PTOS.ALIMENTICIOS 120 - 399 M2	6473	3.802
COM.MEN.PTOS.ALIMENTICIOS SUP.400 M2	6474	2.898
COM.MEN.PTOS.TEXTILES PARA EL HOGAR	6511	4.280
COM.MEN.PRENDAS DE VESTIR Y TOCADO	6512	22.171
COM.MEN.LENCERIA Y CORSETERIA	6513	904
COM.MEN.MERCERIA Y PAQUETERIA	6514	1.076
COM.MEN.PRENDAS ESPECIALES	6515	232
COM.MEN.CALZADO Y COMPLEMENTOS PIEL	6516	4.213
COM.MEN.CONFECCIONES DE PELETERIA	6517	50
FARMACIAS	6521	1.086
COM.MEN.PTOS.DROGUERIA,PERFUMERIA	6522	1.957
COM.MEN.PTOS.PERFUMERIA Y COSMETICA	6523	1.177
COM.MEN.PLANTAS Y HIERBAS,HERBORARIOS	6524	249
COM.MEN.MUEBLES (EXCEPTO OFICINA)	6531	9.611
COM.MEN.APARATOS DE USO DOMESTICO	6532	7.272
COM.MEN.ART.MENAJE,FERRETERIA,ADORNO	6533	12.016
COM.MEN.MATERIALES DE CONSTRUCCION	6534	1.034
COM.MEN.PUERTAS,VENTANAS Y PERSIANAS	6535	613
COM.MEN.ART.HOGAR NCOP	6539	1.329
COM.MEN.VEHICULOS TERRESTRES	6541	6.208
COM.MEN.ACSESORIOS Y RECAMBIO VEHICULOS	6542	1.158
COM.MEN.VEHICULOS FLUVIALES Y MARITIMOS	6544	2.088
COM.MEN.DE TODA CLASE DE MAQUINARIA	6545	2.003

COM.MEN.COMBUSTIBLES TODAS CLASES	6551	204
COM.MEN.CARBURANTES Y ACEITES VEHICULOS	6553	1.117
COM.MEN.SELLOS,MONEDAS,MEDALLAS,COLECC.	6591	223
COM.MEN.MUEBLES Y MAQUINAS DE OFICINA	6592	2.666
COM.MEN.APARATOS MEDICOS, ORTOPEDICOS	6593	1.600
COM.MEN.LIBROS,PERIODICOS,REVISTAS.	6594	2.983
COM.MEN.ART.JOYERIA,RELOJERIA,BISUTERIA	6595	1.525
COM.MEN.JUGUETES,ART.DEPORTE,ARMAS...	6596	2.830
COM.MEN.SEMILLAS,ABONOS,FLORES,PLANTAS	6597	1.424
COM.MEN."SEX-SHOP"	6598	92
COM.MEN.OTROS PTOS. NCOP	6599	182
COM.MEN.TODA CLASE ART. EN OTROS LOCALES	6622	2.702
REPARACION AUTOMOVILES Y BICICLETAS	6912	11.797
SUMA		161.451

D'aquesta superfície declarada, només es considera d'ús específicament comercial una part que aquí s'estima en un 80 % del total, és a dir $161.451 \times 0,80 = 129.160$ m2.

6.3 Càlcul de la població-equivalent i proposta d'ordenació

Una de les disposicions que marca el PDS pel Planejament municipal, és la necessitat de definir el nombre màxim de metres quadrats de superfície edificada en cada zona del municipi. El mateix Pla estableix el límit màxim de superfície edificada susceptible d'ús comerç en un municipi (exclosa la superfície edificada de les grans superfícies) com el resultat de multiplicar la població equivalent del municipi per 3.5 (es fixa la xifra de 3,5 per ésser la xifra resultant en el municipi de major densitat comercial de Balears, el municipi de Maó).

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

$$PE = PD + (PH \times 0,25) + VS$$

Essent: PE: Població Equivalent
PD: Població de Dret
PH: Places hotelers i en apartaments turístics.
VS: Habitatges secundaris.

En el càlcul de la població equivalent es té en compte la població turística o estacional, i la demanda comercialitzable directa o induïda d'aquesta població. Per terme mitjà es considera que una plaça d'allotjament turístic genera una demanda comercialitzable equivalent a una quarta part de la demanda comercialitzable d'un resident habitual. Per altra part, si a un habitatge secundari li assignam el pes de quatre places de residència temporal, cada una equival a la quarta part d'un resident.

S'ha xifrat la població de dret del terme municipal d'Eivissa en 39.007 habitants empadronats al desembre de 2001 segons les dades proporcionades pel servei d'informàtica de l'Ajuntament.

D'altra banda segons el cens de la Conselleria de Turisme el municipi d'Eivissa disposa de 9.634 places hoteleres i 5.361 places d'apartaments. En total són 14.995 places.

Els habitatges secundaris s'han calculat a partir de la informació deduïda del *Cens d'habitatges (1991)*, de la Conselleria de la Funció pública de l'Institut Balear d'Estadística. La xifra s'ha extrapolat en base a les dades del Ministerio de Fomento sobre l'evolució dels habitatges. Així al 1991 hi ha havia 14.831 habitatges al municipi d'Eivissa, dels quals 1.900 eren habitatges secundaris. Segons les dades del Ministerio de Fomento a l'any 2000 hi havia 16.888 habitatges. Aplicant el mateix percentatge que al 1991 tendriem 2.163 habitatges secundaris.

Aplicant la formula de la població equivalent:

$$PE = 39.007 + (14.995 * 0.25) + 2.163 = 44.918$$

El resultat final és una **població equivalent pel municipi d'Eivissa de 44.918 persones**.

El propi PDS, en la memòria adjunta, calculava els metres quadrats de superfície edificada dedicada a comerç detallista no gran superfície per habitant equivalent per a tots els municipis de les Balears. Ho feia partint de les xifres del Cens d'Establiments Comercials de 1993 elaborat per la pròpia Conselleria. El mateix Pla també estableix unes recomanacions per a cada municipi de les densitats màximes a les que podrien arribar. Ambdues xifres, així com els resultats dels càlculs realitzats amb les dades obtingudes de l'IAE proporcionades per l'Ajuntament queden exposades a la següent taula.

COMPARACIÓ SITUACIÓ ACTUAL / MÀXIM PERMÈS PDS							
	Superfície edificada actual (m²)	Habitants equivalents (núm)	M² per habitant equivalent			Superfície permesa (m²)	Diferència (m²)
			Actual	Recomanat PDS	Màxim PDS		
Resultats PDS (càlculs reflectits en la Memòria del PDS)	80.205	36.822	2,18	2,4 a 2,8	3,5	(Segons els límits recomanats pel PDS) 125.770	(respecte superfície edificada actual) - 35.681
Resultats actuals segons xifres de l'Ajuntament	129.160	44.918	2,88	2,4 a 2,8	3,5	(Segons el màxim permès pel PDS) 157.213	(respecte superfície edificada actual) 28.053

La superfície permesa (m²) segons el límit superior recomanat pel PDS és igual a 125.770 m² que resulten de multiplicar la població equivalent actual (44.918 habitants equivalents) pel límit superior recomanat pel PDS (2,8 m² per hab. eq.). La superfície màxima permesa pel PDS seria de 157.213 m², els quals resulten de multiplicar la població equivalent per 3,50 m²/hab.eq.

PROPOSTA D'ORDENACIÓ						
	Superfície edificada actual	Habitants equivalents	M² per habitant equivalent			Superfície permesa (m²)
			Actual	Proposat	Màxim	
						Diferència Sup. permesa - Sup. actual

					PDS		(m ²)
Resultats amb la regulació de 3,5 m²/hab. equiv.	129.160	44.918	2,88	3,50	3,50	(segons el màxim proposat) 157.213	28.053

Les dades anteriors indiquen que el municipi d'Eivissa queda lluny dels límits màxims permesos pel PDS (3,50 m²/hab. equivalent).

Per tant, **es proposa fixar el límit de densitat comercial en el màxim permès pel PDS d'Equipaments Comercials, és a dir 3,50 m²/hab equivalent.**

7 ADAPTACIÓ AL P.O.O.T.

El **POOT d'Eivissa i Formentera** (BOCAIB 12/06/1997) obliga a adaptar el Pla General a les seves determinacions en virtut de la seva Disposició Addicional 1ª. El POOT afecta plenament al terme d'Eivissa donat que n'hi ha tres *sub-zones turístiques* declarades (parts de la Zona turística 01-Eivissa):

- Sub-zona turística 01.1: Centre històric i Passeig Marítim d'Eivissa
- Sub-zona turística 01.2: Platja d'en Bossa (terme municipal d'Eivissa)
- Sub-zona turística 01.3: Talamanca

Cal recordar que, d'acord amb la present Adaptació del PGOU a les DOT, a les zones turístiques del municipi d'Eivissa no hi ha sòl urbanitzable, només hi ha sòl urbà i sòl rústic protegit.

- **L'article 2** de les Normes Generals del POOT estableix la vinculació del planejament municipal al POOT. Segons el seu apartat 2, els paràmetres d'edificació establerts als articles 9.2, 18.1.b, 18.2.a, 18.2c, i 18.2d (relatius a l'aprofitament urbanístic) només són aplicables als sòls urbanitzables sense pla parcial (en el moment d'entrada en vigor del POOT).

L'article 2.3 aclareix que aquests paràmetres tan sols tenen caràcter orientatiu pel sòl urbà o urbanitzable amb planejament de detall, als quals l'Adaptació del PGOU al POOT pot establir-ne justificadament altres característiques d'edificació. D'acord amb la present Adaptació del PGOU a les DOT, a les zones turístiques del municipi d'Eivissa no hi ha sòl urbanitzable, només n'hi ha sòl urbà i sòl rústic. L'Adaptació del PGOU, per tant, manté l'ordenació vigent.

- **L'article 5.2** aclareix que el POOT determina, a les zones turístiques, criteris d'ordenació urbanística i condicions de l'oferta d'allotjament turístic.

L'article 5.3 aclareix que, fora de les zones turístiques, el POOT només es limita a ordenar les característiques generals de l'oferta d'allotjament turístic, defineix un règim cautelar per a les àrees sotmeses a ordenació per altres instruments d'ordenació territorial, i estableix mesures de foment per a l'implantació de l'oferta turística alternativa.

- **L'article 7.1** estableix que -dintre les zones turístiques- a sòl urbà o sòl urbanitzable amb planejament parcial aprovat, l'Adaptació del PGOU ha de mantenir com a màxim la densitat de població prevista, d'acord amb el Decret 2/1996, sobre regulació de capacitats de població. L'Adaptació del PGOU manté l'ordenació vigent i, per tant, no modifica la densitat de població.

L'apartat 2 d'aquest article, estableix una densitat màxima de 60 hab/ha per als sòls urbanitzables sense planejament parcial. D'acord amb la present Adaptació del PGOU a les DOT, a les

zones turístiques del municipi d'Eivissa no hi ha sòl urbanitzable, només hi ha sòl urbà i sòl rústic. Per tant no és d'aplicació el previst a l'apartat 2 d'aquest article 7.

- **L'article 8** obliga al PGOU a establir, en les zones turístiques, els usos globals incompatibles amb l'ús turístic i, en particular, a establir la segregació espacial dels usos residencial i turístic quan es defineixin els usos detallats (apartat 8.2).

L'apartat primer de l'article 8 preveu que el planejament municipal pugui optar per exceptuar d'aquesta norma general de segregació d'usos aquelles zones on hi existeixi un model d'interrelació d'usos que es vulgui mantenir. Tal és el cas de la Vila i el Port que corresponen aproximadament amb la *Sub-zona Turística 1.1*, per la qual cosa en aquesta sub-zona queda exceptuada de l'esmentada segregació funcional.

A tal efecte, l'Adaptació del PGOU inclou un nou plànol U, a escala 1/2.000, amb delimitació de les zones o parcel·les d'ús turístic (anomenades "**Sub-zona Hotelera**") on estarà prohibit l'ús residencial. Així mateix es redacta una norma específica per aquesta nova zona (norma 7.4.60).

Paral·lelament, a la norma 6.5.9, s'ha introduït la incompatibilitat de l'ús turístic en les zones d'ús característic residencial incloses a les sub-zones turístiques 1.2-Platja den Bossa i 1.3-Talamanca.

- **L'article 9.1** fixa els límits de certs paràmetres urbanístics que han de complir les zones residencials limítrofes amb zones turístiques, llevat dels casos en que el planejament vigent ja determini paràmetres més restrictius (art. 9.2). Els paràmetres són els següents:

PARÀMETRE	HAB. UNIFAMILIAR	HAB. PLURIFAMILIAR
Parcel·la mínima (m2)	800	1.000
Índex mínim d'intensitat residencial (m2/hab)	-	125
Edificabilitat màxima (m2 const/m2)	0,60	1,00
Volum màxim per cada edifici (m3)	3.000	8.000
Alçada màxima (núm. plantes)	B+1	B+2
Reserva d'aparcament mínima (places/hab)	1	1

A Eivissa, les zones residencials confinants amb les turístiques ja estan ordenades al PGOU i, a més són sòl urbà o sòl rústic, per la qual cosa i d'acord amb l'article 2.2, no hi són d'aplicació aquests paràmetres.

- **L'article 10** preveu que el planejament municipal haurà de respectar l'àmbit de les zones turístiques i la superfície de sòl classificat com a sòl urbà o urbanitzable existent en el moment d'entrada en vigor del POOT. L'Adaptació del PGOU no modifica cap d'aquests paràmetres.

- **L'article 12**, en relació a les Determinacions Particulars per a la Zona 1-Eivissa, preveu que el planejament municipal haurà de preveure unes reserves mínimes de dotacions:

*	Zones verdes públiques:	7,00 m2/hab
*	Zones esportives públiques:	2,75 m2/hab
*	Equipaments complementaris:	1,00 m2/hab

El compliment d'aquests grans paràmetres involucra tota l'ordenació de gran part del sòl urbà del municipi. Els possibles ajusts podrien implicar canvis de qualificació del sòl urbà que involucrarien aprofitaments urbanístics i/o obtencions de sòl dotacional, etc., que afectarien al Programa d'Actuació i Estudi Econòmic-Financer del Pla General. És a dir, supera clarament l'abast d'una mera Adaptació i es tractaria, en canvi, de l'àmbit i abast propi d'una Revisió del planejament general. Com a referència, es pot esmentar que, en la Revisió del PGOU actualment en marxa, els indexos globals anteriors donen aquest resultat:

*	Zones verdes públiques:	9,68 m2/hab
*	Equipaments públics:	5,94 m2/hab

Cal dir que, respecte a l'ordenació del PGOU de 1987 ha hagut una sèrie de desclassificacions de sòl urbanitzable per les DOT que la present Adaptació recull (vegeu el Capítol 4 d'aquesta Memòria) que impliquen una disminució de la capacitat de població del PGOU d'Eivissa en 7.992 habitants, la qual cosa implicarà una segura millora dels indexos anteriors existents en el moment d'aprovació del POOT.

- **L'article 13** preveu que el planejament municipal haurà de corregir, si s'escau, l'excessiu **índex d'ocupació de platges**. Des del punt de vista de l'Adaptació del PGOU no es pot fer res per incidir en aquest qüestió, ja que Eivissa té una herència de sòl classificat que no és possible variar significativament sense entrar dins una Revisió del PGOU, tal com s'ha explicat abans.
- **L'article 14** estableix l'obligatorietat de reservar uns terrenys rústics (**zones limítrofes de protecció costanera**) que separin, a manera de falca, les distintes zones turístiques. En el cas d'Eivissa això no és possible, donat que les tres sub-zones turístiques són contigües i abasten la totalitat de la franja de costa del municipi. D'altra banda, les dues zones on el límit municipal arriba a la mar estan ocupades per sòls urbans totalment consolidats, per la qual cosa no és possible reservar terrenys rústics com a ZPLC.
- **L'article 15** obliga al POOT a qualificar terrenys com a zones de reserva i dotacionals destinats:
 - a equipaments, per corregir els dèficits dotacionals de la zona, i per aportar sòl per embelliment i /o enllaç de la trama urbana; o

- a ús turístic, en el supòsit d'aportar-hi sòl per a les operacions d'intercanvi d'aprofitament prevists als articles 20 i 21 POOT.

En el cas d'Eivissa, les determinacions particulars de la Zona turística 01 (que inclou les tres sub-zones del terme municipal) no obliguen a l'Adaptació del PGOU a reservar sòl per a aquests efectes i, si ho fes, ho hauria de fer aprofitant sòls urbans o urbanitzables, però el poc sòl disponible està classificat com a sòl rústic. A més, en el supòsit d'equipaments, la pròpia Ciutat d'Eivissa compleix sobradament amb aquesta funció.

- **L'article 16** estableix l'obligatorietat de reservar uns terrenys rústics anomenats **àrees de protecció posterior**, que en principi estaran constituïdes per una franja de 500 m a partir del límit de sòl urbà o urbanitzable de cada zona turística. Es delimiten sengles àrees de SR darrera es Prat de Ses Monges i Platja den Bossa.
- **L'article 18** de les Normes Generals del POOT estableix els paràmetres generals pels establiments d'allotjament turístic però, d'acord amb l'article 2, no són aplicables a Eivissa tots els relatius a aprofitament urbanístic, els quals seran els definits pel PGOU.
- **L'article 19** de les Normes Generals del POOT estableix que el planejament general municipal limitarà mitjançant la regulació d'usos incompatibles les declaracions d'interès social per a establiments d'allotjament turístic en sòl rústic. Aquesta regulació limitativa es recull a la norma 9.1.2 corregida.
- **L'article 22** declara **àrea de reconversió preferent** a la Sub-zona 1.2-Platja d'en Bossa, la qual cosa obliga a l'Adaptació del PGOU a delimitar la zona que s'haurà d'ordenar via un Pla Especial de Reforma Interior (PERI) que específicament haurà de preveure operacions de reconversió i d'intercanvi d'aprofitament.

L'Adaptació del PGOU delimita l'àmbit d'aquest PERI fent-ho coincidir amb la delimitació de la pròpia sub-zona turística 1.2. El règim transitori mentre ni hi hagi PERI estableix la suspensió de llicències d'obra nova al seu àmbit que impliquin augment del número de places turístiques, amb la finalitat de preservar tots els sòls encara buits per a possibles operacions d'intercanvi d'aprofitament i reconversió. S'afegeix un nou apartat 9 a la norma 7.2.3 per regular aquest aspecte.

8 DELIMITACIÓ DE LES ZONES DE POSSIBLES RISCOS (Z.P.R.)

8.1 ZPR de inundacions

S'han de delimitar a l'escala utilitzada pel propi instrument de planejament (1:5.000 en el cas d'Eivissa).

La informació base a utilitzar són els plànols a escala 1:25.000 existents a la Conselleria de Medi Ambient (Direcció de Recursos Hídrics) on es reflecteixen les possibles àrees d'inundació i la xarxa d'aigües superficials del Mapa Topogràfic Balear escala 1:5.000 del Govern Balear.

També a la mateixa escala i per a tots tipus de sòls, es grafiaran els eixos de la xarxa de torrents i una franja de 100 m a cada costat d'aquest eix, en compliment de l'article 6 del Text Refós de la Llei d'Aigües (RDL 1/2001, de 20 de juliol), i els articles 6, 7, 8, 9, 14 i 78 del seu Reglament, sempre amb el criteri més favorable a la protecció de les persones, els béns i el medi ambient.

El Reglament es desenvolupa al **Real Decreto 11 abril 1986 núm 849/86 (M^a Obras Públicas y Urbanismo). DOMINIO PÚBLICO HIDRÁULICO. Aprueba el Reglamento, que desarrolla los títulos Preliminar, I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 agosto 1985, de Aguas.**

A l'article 6 es diu que els marges dels torrents estaran subjectes a una zona de servitud de 5 metres per a ús públic (regulat a l'article 7) i a una zona de policia de 100 metres a la qual es condicionarà l'ús del sòl i les activitats que s'hi desenvolupin.

A l'article 7 es regulen les finalitats de la zona de servitud per a ús públic. No es pot edificar ni sembrar espècies arbòries sense permís de l'Organisme competent.

A l'article 9 es citen les activitats sotmeses al que disposa el Reglament:

- a) alteracions substancials del relleu natural del terreny
- b) extraccions d'àrids
- c) construccions de tot tipus, tenguin caràcter definitiu o provisional.
- d) Qualsevol ús o activitat que suposi un obstacle per la corrent en règim d'avingudes o que pugui ser causa de degradació o deteriorament del domini públic hidràulic.

Es precisa autorització administrativa de l'Organisme competent per l'execució de qualsevol obra o treball en la zona de policia.

A l'article 78 es possibilita l'exoneració de l'autorització anterior si les figures de planejament urbanístic municipal haguessin estat informades per l'Organisme competent i haguessin recollit les previsions formulades a l'efecte.

Descripció de les ZPR d'inundació d'Eivissa

Segons la informació subministrada per la Conselleria de Medi Ambient hi ha una gran àrea d'inundació que ocupa la zona al nord del port d'Eivissa. Es tracta dels terrenys que antigament formaven una important zona humida. Aquesta ha estat

reduïda pels processos d'urbanització i actualment només queden algunes zones com el prat de ses Monges (Talamanca) i la zona entre la central tèrmica i el port.

D'altra banda no hi ha cap torrent amb àrea d'inundació al terme d'Eivissa.

En quan a la delimitació de les franges de 100 metres a cada costat dels torrents senyalats per la Conselleria tenim els següents:

- a) El torrent d'en Capità és el més important. Neix a la coma entre la serra de la Granada i el pujol de Can Codolar. Passa per la pedrera d'en Canyes, pel polígon industrial de can Bufí i per la central tèrmica abans de desembocar al port d'Eivissa.
- b) 4 torrents que desaigüen al pla de Vila: canal de can Vic, canal de can Coves i dos canals sense nom.
- c) 2 torrents que entren al municipi veí de Sant Josep: el canal d'en Costa i el canal de can Fita.

Les ZPR d'inundació apareixen cartografiades als **Plànols de Justificació. Ordenació del Sòl Rústic. Adaptació a les DOT (J-1 i J-2)**, a escala 1:5.000

8.2 ZPR d'incendis

Les zones de possible risc d'incendi es delimiten a partir de la cartografia a escala 1:25.000 subministrada per la Conselleria de Medi Ambient (Direcció General de Biodiversitat).

En aquesta cartografia es divideixen les zones segons el seu risc d'incendi en les següents categories:

Nul
Molt baix
Baix
Mitjà
Alt
Molt alt

Descripció de les ZPR d'incendi d'Eivissa

Gairebé una tercera part (el 28,7 %) del terme municipal d'Eivissa té un possible risc d'incendi (un total de 320 Ha) segons la cartografia subministrada per la Conselleria de Medi Ambient i les correccions efectuades sobre la mateixa.

Aquestes han consistit en incloure les zones de canyet de la zona de ses Feixes i de la zona propera a la central tèrmica dintre de la categoria de risc baix. S'ha optat per incloure-les ja que de fet són freqüents els petits incendis a la zona.

Segons el risc d'incendi les hectàrees es distribueixen de la següent manera:

Risc	Hectàrees	%
Molt alt	254,87	22,87
Alt	21,36	1,9
Baix	43,97	3,94

TOTAL	320,2	28,71
--------------	--------------	--------------

Les zones amb un risc molt alt coincideixen amb les zones de pinar degradat situat a l'àmbit de la ANEI número 8 (serra de ses Fontanelles-serra Grossa). Cal dir que aquesta zona ha estat afectada pels incendis en els darrers anys i que el pinar està en procés de regeneració.

Les zones amb risc alt són petits redols a l'entorn de les zones de risc molt alt de l'ANEI 8 amb una menor presència de vegetació.

Finalment com a zones de risc baix tenim 13 hectàrees situades a la zona des Soto, propera al Castell d'Eivissa. Es tracta d'una garriga litoral amb grans clarianes sense vegetació arbustiva o arbòria. També s'inclouen les zones de canyet de ses Feixes i de la zona propera a la central tèrmica les quals no apareixien a la cartografia subministrada per la conselleria Medi Ambient.

Les ZPR d'incendi apareixen cartografiades al **Plànol de Zones de Possible Risc (ZPR-1)**, a escala 1:10.000.

8.3 ZPR d'esllavissament

Metodologia:

Dintre dels esllavissaments distingim entre la caiguda de blocs i els esllavissaments de sòl pròpiament dits.

En el primer cas es tracta de caigudes lliures o de redolades de masses individuals de roques des de penyasegats.

En el segon cas els materials despresos es comporten com un fluxe.

Per delimitar les zones de possible risc d'esllavissament es tenen en compte dos factors bàsics: la litologia i el pendent.

Al terme d'Eivissa són presents les següents litologies segons la cartografia elaborada pel mapa Geològic d'Espanya a escala 1:50.000, elaborat per el Instituto Geológico y Minero de España:

- Els llims amb petits còdols angulosos: és la litologia que ocupa major superfície (63,10 %). Es tracta de materials al·luvials quaternaris que constitueixen amplis dipòsits a la zona del pla de Vila.
- Les calisses compactes en lloses: es tracta de materials juràssics disposats en forma de lloses de 10 a 50 cm de gruixa. La seva potència és de 150 metres. Ocupen un 22,82 % del terme i es localitzen a les serres occidentals del terme i als dos afloraments calcaris que constitueixen els extrems del port d'Eivissa: Dalt Vila i l'illa Plana-illa Grossa.
- Les dolomies i calcàries dolomítiques del Lies-Dogger: ocupen un 8,13 % del terme a les mateixes localitzacions que les calisses juràssiques. Es presenten de forma massiva o en bancs de 30-70 cm de gruixa. La seva potència és de 75 metres. A vegades presenten intercalacions de margues i calcàries argiloses.
- Llims calcificats, costra calcària, arrossegaments: es tracta de materials quaternaris localitzats al peudemont de les serres occidentals. La crosta

calcària té una gruixa de 10-30 cm però pot assolir fins un metre. Ocupen el 5,68 % del terme.

- Les margues i calcàries argiloses ocupen una petita extensió al peu de Dalt Vila.
- Marès: hi ha un petit aflorament al port d'Eivissa, prop de l'illa Plana.

En primer lloc es procedeix a classificar les distintes litologies segons la seva susceptibilitat als esllavissaments.

Com a litologies molt susceptibles als esllavissaments consideram les margues i calcàries argiloses que ocupen una petita franja al peu del turó de Dalt Vila.

Com a litologies mitjanament susceptibles als esllavissaments consideram els llims amb còdols i els llims calcificats.

Com litologies poc susceptibles als esllavissaments es consideren les calisses compactes, les dolomies i el marès.

En segon lloc s'estableixen els intervals de pendents que influeixen en els esllavissaments. Els intervals considerats són: 0-10 %, 10-20 %, 20-35 % i més de 35 %.

El llistat s'han extret de la tesi doctoral de Rosa Maria Mateos sobre els esllavissaments a la Serra de Tramuntana (Mallorca).

Dels creuaments possibles efectuats en el marc d'un sistema d'informació geogràfica resulta que les zones de possibles riscos són:

- Zones de pendent entre 10-20° i litologies margo-argiloses : es caracteritzen com a de risc mitjà . Tenim una petita zona a l'oest del turó de Dalt Vila.
- Zones de pendent entre 10-20 ° i litologies de llims amb còdols o llims calcificats. Es caracteritzen com a de risc baix i es localitzen principalment al peudemont de les serres occidentals del terme. També hi ha una petita zona al nord de Dalt Vila.

Cal observar que les zones situades a l'entorn de Dalt Vila amb risc possible d'esllavissament es trobem completament urbanitzades i s'ha optat per no incloure-les en la delimitació.

Pel que fa a les zones de possible risc de caiguda de blocs es consideren com a de risc alt les zones amb pendents superiors als 35 ° i amb litologies calisses i dolomies.

Es localitzen a les zones més abruptes de les serres occidentals així com als penyasegats costaners de Dalt Vila, de l'illa Plana i de l'illa Grossa. En aquestes zones s'ha de tenir en compte també el retrocés degut a l'erosió marina.

Es consideren com a de risc mitjà les zones amb pendents superiors entre 20 i 35° i amb litologies calisses i dolomies.

Finalment es consideren com a de risc baix les zones amb pendents entre 10 i 20° i amb litologies calisses i dolomies.

Aquestes darreres tipologies es donen a les serres occidentals ocupant la major part de l'ANEI.

Les ZPR d'esllavissament apareixen cartografiades als **Plànols de Zona de Possible Risc d'Esllavissament (ZPR-2)**, a escala 1 :10.000.

8.4 ZPR d'erosió

Metodologia:

Per delimitar les zones amb risc d'erosió ens basam en tres factors:

En primer lloc procedim a classificar les litologies presents al Mapa Geològic segons el factor d'erosionabilitat (K) que s'inclou als Mapas de Estados Erosivos de las Islas Baleares (Instituto para la Conservación de la Naturaleza. Ministerio de Agricultura, Pesca y Alimentación).

Les distintes litologies s'ordenen de la següent manera:

Tipus de roca	Factor K
Depòsits moderns, al.luvials, col.luvials, detrítics, dunes	0,1
Roques sedimentàries blanques (margues, guixos, arcoses)	0,2
Roques sedimentàries en alternància amb sediments poc formats	0,3
Roques sedimentàries dures (calisses massives dures, dolomies)	0,4

Hem de tenir en compte que les diferents litologies no es presenten separades sinó que conformen mescles. A continuació es presenta la correspondència entre litologia i erosionabilitat. Els valors assignats van de 1 a 4 (de menor a major índex d'erosionabilitat)

LITOLOGIA	INDEX
Llims amb petits còdols angulosos	4
Llims calcificats, costra calcària, arrossegaments	4
Margues i calcàries argiloses	3
Marès	2
Calisses compactes en lloses	1
Dolomies del Lies-Dogger	1

Les ZPR d'erosió apareixen cartografiades als **Plànols de Zona de Possible Risc d'Erosió (ZPR-3)**, a escala 1 :10.000.

El segon factor considerat és la pendent. Seguint el mateix treball d'Estados Erosivos es classifica la pendent en cinc classes:

Classe de pendent	%	Valor
1	0-3	1
2	3-12	2
3	12-20	3
4	>20	4

Al valor de la pendent el ponderam per un pes 2 per tal de donar-li més importància en el creuament de les dues variables.

Es procedeix a creuar els dos factors sumant els seus corresponents valors. Els resultats oscil·len entre 3 i 12. Es considera com a terrenys amb risc d'erosió aquells que tenen valors entre 8 i 12. Es reflecteixen a la taula següent. Si el valor és 8 el risc és baix, si el valor és 9 el risc és mitjà i si és 10 o superior el risc es considera alt.

Valor litologia	Valor pendent				
		2	4	6	8
	1	3	5	7	9
	2	4	6	8	10
	3	5	7	9	11
	4	6	8	10	12

El tercer factor considerat és el corresponent als usos del sòl ja que la coberta vegetal actua com un eficaç protector contra l'erosió. En aquest cas ens i donat que les masses boscoses estan molt degradades pels incendis forestals es considera que no hi ha efecte amortiguador de la vegetació. D'altra banda s'exclouen les zones completament urbanitzades ja que els processos erosius es veuen minimitzats per les estructures de les edificacions i per les infraestructures com els vials i les carreteres asfaltades.

Les ZPR d'erosió apareixen cartografiades als **Plànols de Zona de Possible Risc d'Erosió (ZPR-3)**, a escala 1:10.000.

Descripció de les ZPR d'erosió d'Eivissa

Com a zones amb un possible risc d'erosió baix tenim les zones del pla de Vila encara no ocupades per l'urbanització. Aquí trobam pendents suaus i litologies fàcilment erosionables com els rebliments quaternaris de llims.

Com a zones de risc mitjà tenim les litologies dures (calisses i dolomies) combinades amb pendents importants que es donen a les serres de l'ANEI, a les zones no urbanitzades de Dalt Vila i a l'illa Grossa.

Com a zona de risc alt tenim una franja intermitja entre les majors elevacions de les serres i la zona de pla de Vila. Aquí es combinen pendents importants amb litologies blanques (llims, llims calcificats, arrossegaments...). Així mateix s'inclouen els penyasegats costaners sobre els que es situa Dalt Vila, ja que es troben a la zona d'erosió litoral activa.

8.5 ZPR de contaminació d'aqüífers

Metodologia:

Tal com es recomana s'ha mesurat el risc de contaminació d'aqüífers mitjançant el mètode simplificat GOD.

El mètode GOD (*Groundwater occurrence, Overall aquifer, Depth to groundwater*) avalua la vulnerabilitat intrínseca dels aqüífers a partir de 3 factors. Fou desenvolupat per Foster al 1988.

Els factors, els valors dels quals oscil·len entre 0 i 1 són:

- Tipus d'aquífer: surgent, confinat, no confinat.
- Litologia : inclou grau de consolidació. Els valors oscil·len entre el 0.3 de les argil·les a sediments no consolidats i el 1 de les calcàries dures (roques denses).
- Profunditat del nivell de l'aigua: oscil·la entre 0.3 (profunditat superior als 100 metres) i 0.9 (profunditat menor a 5 metres).

Es multipliquen els valors dels tres factors. El resultat dona la mesura relativa de la vulnerabilitat de l'aquífer. La classificació resultant es presenta a la següent taula:

Vulnerabilitat de contaminació de l'aquífer	valor
Molt baixa	0-0.1
Baixa	0.1-0.3
Moderada	0.3-0.5
Alta	0.5-0.7
Extrema	0.7-1

Segons la informació elaborada per al Pla Hidrològic a l'unitat d'Eivissa existeixen dos aquífers: el superficial format per arenas, grava i llms quaternaris i el profund format per calisses i dolomies del Juràssic (Lias).

L'aquífer quaternari ocupa la zona del pla de Vila. La seva gruixa assoleix els 20 metres de potència i la seva transmissivitat mitjana és del ordre dels 100 m²/dia. El seu coeficient d'emmagatzemament és de 0,1-0,2.

L'aquífer liàssic aflora al sector de les serres occidentals. La seva potència assoleix els 250 metres i la seva transmissivitat mitjana és dels 1000 m²/dia. El seu coeficient d'emmagatzemament és de 0,01.

L'aquífer quaternari és de règim lliure i el seu sòcol impermeable està constituït per margues miocenes. El nivell freàtic es situa entre 5 i 10 metres de profunditat i sofreix oscil·lacions estacionals d'uns 2-3 metres depenent del règim de pluges.

L'aquífer liàssic és de règim lliure encara que ocasionalment al pla de Vila pot estar confinat per margues miocenes i/o cretàiques. En general el nivell piezomètric es situa a bastant profunditat (en ocasions a més de 100 metres) i té oscil·lacions estacionals entre 5 i 10 metres.

Segons la documentació del Pla Hidrològic l'aquífer quaternari té una vulnerabilitat a la contaminació mitjana i l'aquífer liàssic té una vulnerabilitat alta degut a la seva alta permeabilitat.

Per establir la vulnerabilitat mitjançant el mètode GOD en primer lloc procedim a establir la profunditat del nivell freàtic. Per això ens servim de les dades subministrades per part de la Direcció General de Recursos Hídrics en base a la seva xarxa de punts de control dels nivells.

Tots els punts de control es localitzen a la plana. Gairebé la totalitat dels 16 punts de control (inclosos alguns de municipis veïns) mostren profunditats entre 5 i 20 metres. Per tant segons el mètode GOD tenen un valor de 0.7.

Pel que fa a les litologies del pla de Vila tenim les següents :

LITOLOGIA	INDEX
Llims amb petits còdols angulosos	5
Llims calcificats, costra calcària, arrossegaments	5
Margues i calcàries argiloses	8
Marès	8

En quan al factor tipus d'aqüífer es considera que es tracta d'un aquífer lliure i per tant el valor és el màxim (1).

El producte dels tres factors dona dos nivells de vulnerabilitat a la contaminació: moderada, que correspon a les zones ocupades pels lims quaternaris i alta, a les petites zones ocupades per margues i pel marès.

Pel que fa a les litologies de les serres occidentals, de l'illa Grossa i de Dalt Vila l'index GOD és 1.

LITOLOGIA	INDEX
Calisses compactes en lloses	1
Dolomies del Lies-Dogger	1

També és 1 el factor tipus d'aqüífer (lliure) mentre que el factor distància a l'aigua és 0.5 suposant una profunditat entre 20 i 100 metres. Això ens dona un nivell de vulnerabilitat 0.5, al llindar entre moderada i alta.

Les ZPR de contaminació d'aqüífers apareixen cartografiades als **Plànols de Zona de Possible Risc de Contaminació d'Aqüífers (ZPR-4)**, a escala 1 :10.000.

8.6 Regulació de les ZPR

Com a mesura comú a totes les ZPR s'estableix la possibilitat d'exigir un **Informe Mediambiental** (IM) per a qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones amb un previsible impacte d'importància. A l'IM es contemplaran les cinc tipus de risc considerats i es detallaran les mesures preses per atenuar les efectes de les activitats a implantar. L'Ajuntament podrà exigir avaluacions ambientals més profundes si el caràcter o importància de l'actuació ho requerís.

Les mesures corresponents a les zones de possibles riscos d'incendi, inundació o erosió no tindran aplicació als terrenys classificats com a sòl urbà o apte per a urbanitzar, donat que s'ha d'entendre que es tracta de riscos històrica i socialment assumits per la població.

La regulació específica de les activitats a realitzar a cada ZPR té com objectiu minimitzar els respectius riscos per a les persones involucrades i es recull al volum de Normes Urbanístiques.

9 RESUM QUANTITATIU DE LA CLASSIFICACIÓ DEL SÒL

En el quadre següent es resumeix quantitativament la classificació del sòl dissenyada per l'Adaptació del PGOU, segons les medicions efectuades damunt la cartografia informatitzada:

TAULA DE SUPERFÍCIES ADAPTACIÓ DEL PGOU D'EIVISSA A LES DOT			
Tipus de sòl	Denominació		Superfície (hes)
Àrees de desenvolupament urbà	SUB-TOTAL SÒL URBÀ		458,82
	SUB-TOTAL SÒL URBANITZABLE		195,60
Àrees sostretes del desenvolupament urbà	Sòl Rústic Protegit	Àrees d'Alta Protecció (AP)	17,91
		Àrees de Protecció Forestal (PF)	225,81
		Àrees de Protecció Territorial de Litoral (PTL)	38,50
		Àrees de Protecció Territorial de Carreteres (PTC)	-
		Àrea de Cementiri	10,72
	Sòl Rústic Comú	Àrea de Transició (T)	124,17
		Àrea de Règim General (RG)	0,31
	SUB-TOTAL SÒL RÚSTIC		417,42
TOTAL TERME D'EIVISSA			1.071,84

Les superfícies relatives a les àrees de protecció territorial de carreteres (PTC) es superposen per sobre d'altres qualificacions, de manera que no s'han inclòs en el recompte.

10 CANVIS INTRODUÏTS EN LA DOCUMENTACIÓ DEL PGOU

Com a conseqüència de tot el justificat en aquesta Memòria, la documentació del PGOU ha sofert una sèrie de canvis que es recullen amb caràcter normatiu

10.1 Canvis en la documentació gràfica

Tots els plànols on apareix la classificació del sòl i l'ordenació del sòl rústic, així com el d'estructura general i orgànica del territori, queden modificats d'acord amb el contingut al nou **Plànol d'Ordenació del Sòl Rústic** adaptat a les DOT, a escala 1/5.000 (Plànol J, 2 fulles). Aquest plànol està dibuixat damunt la cartografia de l'Ajuntament (escala 1/2.000). La gran quantitat de normes que incideixen damunt el territori dona lloc a un dibuix de certa complexitat si es vol reflectir-ne totes. A fi de que el dibuix sigui clarament llegible cal filtrar aquesta informació deixant només les determinacions que prevalen i deixen sense aplicació altres; en conseqüència, s'han establert els següents criteris de dibuix, jerarquizant el contingut normatiu:

- a) els sòls urbà i apte per urbanitzar prevalen damunt el sòl rústic;
- b) les determinacions de major rang normatiu prevalen damunt les de menor; i
- c) les determinacions més restrictives (per als drets d'aprofitament edificatori) i les més proteccionistes (per als valors naturals) prevalen sobre les de menys.

S'ha inclòs dins la documentació de l'Adaptació un plànol d'estat actual (Plànol E, 2 fulles, a escala 1/5.000), on es recull l'ordenació del sòl rústic i la classificació del sòl damunt la cartografia digitalitzada del Govern Balear. Així mateix, s'aporta al Plànol J el dibuix de les xarxes de sistema general, tot recollint l'informació que es trobava dispersa.

Les ZPR es delimiten als plànols ZPR d'escala 1/10.000, llevat de les d'inundació que s'inclouen al plànol J.

L'obligació de reflectir l'incidència del POOT sobre el sòl urbà s'ha aprofitat per a redibuixar tota l'ordenació damunt la cartografia digitalitzada del Cadastre (Plànol U, 12 fulles, a escala 1/2.000).

10.2 Canvis en la documentació escrita

S'han introduït els canvis recollits al capítol següent que afecten només a les normes concretes que s'esmenen. Malgrat que la redacció de les Normes Urbanístiques està escrita en llengua castellana, per coherència amb la resta del document d'Adaptació del Pla General a les DOT les seves modificacions s'escriuen aquí en català.

En general, totes les al·lusions a "suelo no urbanizable" existents a les Normes Urbanístiques s'ha d'entendre referides o substituïdes per "sòl rústic".

11 NORMES URBANÍSTIQUES MODIFICADES

Es concreta a continuació el contingut normatiu de la present Adaptació del PGOU D'Eivissa a les DOT .

Norma 1.7.

S'afegeix una nova norma dintre el Capítol 1 del Títol I (Normes de caràcter general) per a regular les afeccions de la Llei de Costes:

“1.7. Terrenys propers a la mar

Als terrenys pròxims a la mar s'estarà al disposat a la Llei 22/1988, de 28 de juliol, de Costes, així com al Reglament que la desenvolupa, aprovat per Reial decret 1471/1989, d'1 de desembre, i a les seves successives modificacions, en particular la modificació parcial d'aquest Reglament, aprovada per Reial Decret 1112/92, de 18 de setembre, o a la Llei 27/1992, de 24 de novembre, de Ports de l'Estat i de la Marina mercant , si escau.

A la zona de servitud de protecció, els usos estaran al que disposen els arts. 24 i 25, 27, 28 30 i 44 de la Llei 22/88. Les autoritzacions en aquesta zona estaran al que disposa l'art. 26 de l'esmentada llei, art. 49 del R.D. 1112/92, i al Decret 73/94, de 23 de juny, sobre competències de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears a la zona de servitud de protecció de la Llei de Costes.

En les obres i instal·lacions existents, tant en el domini públic marítim-terrestre com a la zona de servitud de protecció, s'estarà a l'establert a la Disposició Transitòria quarta de la Llei de costes, i dotzena i tretzena del Reglament”.

Norma 6.2.36.

S'afegeix una nova norma dins el Capítol 6 (Normes generals de disseny, qualitat i ús) per a regular els requeriments tècnics de les fosses sèptiques a tot el terme municipal:

“6.2.36. Fosses sèptiques

En els casos en que estigui permès utilitzar fosses sèptiques com a sistema de depuració d'aigües residuals, hauran de ser completament estanques i tindran tres compartiments consecutius; els dos primers, utilitzats per a la depuració de l'aigua; i, el tercer, com a dipòsit d'emmagatzemament de l'aigua depurada.”

Norma 6.4.9.

Es fa una redacció més explícita de la norma 6.4.9 (“Supressió de barreres arquitectòniques”) per a remetre a l'obligatorietat de compliment de la normativa sectorial

“6.4.9. Supressió de barreres arquitectòniques

“Serà d'aplicació el disposat per la normativa sobre supressió de barreres arquitectòniques i urbanístiques, en particular la Llei 3/93, per a la millora de l'accessibilitat i la supressió de les barreres arquitectòniques i el seu reglament (Decret 20/2003), o les seves modificacions o normativa que les substitueixi.”

Norma 6.5.9.

S'introdueix un darrer apartat en la norma 6.5.9 (“Aplicación” de l'ús residencial) per a donar compliment a l'article 8 del POOT, que obliga al PGOU a establir la segregació espacial dels usos residencial i turístic. En aquest darrer apartat es prohibeix l'ús turístic en les zones d'ús residencial.

- “4. En les zones d'ús residencial característic, principal o dominant, situades a les Sub-zones Turístiques 1.2 (Platja den Bossa) i 1.3 (Talamanca) queda prohibit, i per tant es considera incompatible, l'ús turístic.”*

Norma 6.5.25.

Es canvia la denominació i definició del “uso de hospedaje”, en la norma 6.5.25. (“Definición y clases” d'usos terciaris) tot substituint-la per la de “ús turístic”, a l'apartat 2.A):

- “A). Ús turístic: correspon a activitats destinades a l'allotjament ocasional i transitori de transeünts o turistes (hotels, pensions, apartaments turístics, etc). Es consideraran inclosos en aquest ús els allotjaments de tendes de campanya i a cabines rodants formant agrupacions.”*

Norma 6.5.27.

La norma 6.5.27. (“Condiciones de hospedaje”) es substitueix íntegrament, fins i tot canviant-la de nom, per ajustar-la al POOT i a la normativa sectorial de Turisme:

“6.5.27. Condicions de l'ús turístic

- 1. Els edificis destinats a ús turístic compliran les condicions específiques de tramitació, autorització, disseny, estàndards tipològics i funcionals, etc., que estableixi la normativa sectorial turística.*
- 2. L'ús turístic és incompatible amb l'ús residencial.”*

Norma 7.1.4.

Es substitueix íntegrament la redacció de la norma 7.1.4. (“Edificios Fuera de ordenación”) a fi d'adaptar-ho a la Llei 8/1988, d'Edificis fora d'ordenació. Així mateix i en coherència amb aquesta llei, es dona una nova redacció al règim d'edificis existents que s'hi incloïa al final d'aquesta norma.

“7.1.4. Règim dels edificis existents

- 1. Es consideren exclusivament fora d'ordenació:*
 - a) Les edificacions o instal·lacions que estiguin afectats pel sistema viari i/o els espais lliures, excepte els xamfrans i les*

- petites afeccions que no arribin al 5 % de la superfície del solar.*
- b) Les edificacions o instal·lacions que ocupen, total o parcialment sòl destinat a equipaments i espais lliures públics, si l'ús resulta disconforme amb el que preveu el Pla General a les esmentades zones.*
 - c) Les edificacions o instal·lacions situades a sòl subjecte a operacions de reforma interior, que requereixin la seva total demolició.*
 - d) Les edificacions ocupades per usos d'indústria o tallers prohibits a cada zona.*
 - e) Les edificacions o instal·lacions que es construeixin o s'hagin construït en contra de les determinacions contingudes al Pla General, així com les construïdes en contradicció amb la legislació urbanística vigent, mentre no siguin legalitzades encara que no hagi transcorregut el termini de prescripció de la infracció.*

En els edificis o instal·lacions qualificades fora d'ordenació, en virtut dels paràgrafs a) al d) de l'apartat 1 d'aquest article, no es podran realitzar obres de consolidació, d'augment de volum, de modernització o d'increment del valor d'expropiació, però sí les petites reparacions que exigeixin l'higiene de les persones que els han d'ocupar, justificades en les exigències d'habitabilitat contingudes en aquestes Normes.

En els edificis o instal·lacions qualificats fora d'ordenació en virtut del paràgraf e) de l'apartat 1 d'aquest article, no es podrà realitzar cap tipus d'obra mentres es mantinguin en situació de fora d'ordenació.

En tot cas, als edificis qualificats fora d'ordenació es permetran les obres encaminades a adequar-los a l'ordenança que els correspongui o, al manco, a aproximar-s'hi de manera que canviï el tipus de situació en què es classifiquin, passant a la situació 1ª o 2ª, segons es defineixen en el següent article sobre obres a realitzar en els edificis existents.

Als edificis o instal·lacions que es construeixin a partir del 28 de juny de 1988 i que quedin qualificats fora d'ordenació d'acord amb el que preveu aquest article, no podran obtenir la nova contractació dels serveis de subministrament d'energia elèctrica, gas, aigua, fems, clavegueram ni de telèfon. Per això, les empreses subministradores rebutjaran la dita contractació.

2. *En els edificis existents construïts a l'empara d'anterior normativa i sempre que no es trobin a cap dels supòsits prevists a l'apartat anterior, podran realitzar-se les obres regulades a continuació per a cada una de les següents situacions:*

Situació 1a: *Edificis la superfície edificada dels quals excedeixi de la permesa per les ordenances de cada zona en menys del 100 %, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones. A aquests edificis es permetran els següents tipus d'obres:*

- a) Obres parcials i circumstancials de consolidació, modernització o millora de les seves condicions estètiques, higièniques o de funcionalitat.*
- b) Reformes i canvis d'ús, fins i tot totals, sempre que el nou ús previst estigui inclòs a la relació dels permesos a la zona.*

- c) *En casos degudament justificats, obres d'ampliació fins a un 10 % de la superfície edificada actual, exceptuant soterranis, compensant l'esmentada ampliació amb la demolició d'una superfície doble de l'ampliada i amb la condició de que la dita ampliació no podrà augmentar l'altura ni l'ocupació actual de l'edifici, devent respectar tots els paràmetres de la normativa vigent.*
- d) *Obres d'adequació de l'edifici a alguna de les situacions dels apartats següents.*

Situació 2a: *Edificis la superfície edificada dels quals no excedeixi del permès per les ordenances de cada zona, encara que incompleixin alguna o algunes de les restants limitacions de l'ordenança general a cada una de les zones.*

Es permetran les obres referides a l'apartat corresponent a la regulació de la situació 1a, així com les d'ampliació fins el màxim de la superfície edificable permesa per l'ordenança general a cada zona. L'ampliació s'haurà d'ajustar a la resta de paràmetres de la zona. Es permetran així mateix les obres necessàries per adequar l'edifici a la situació següent.

Situació 3a: *Edificis que no incompleixin cap limitació imposada per les Normes per a cada zona per a edificis de nova planta.*

Les reformes i obres d'ampliació s'ajustaran als límits imposats per l'esmentada ordenança.

- 3. *Totes les obres d'ampliació i reforma s'hauran de realitzar adequant-se a la tipologia de la resta de l'edifici i a la seva correcta integració a l'entorn, sense perjudici de les condicions especials de protecció aplicables als edificis catalogats. En cap cas les obres d'ampliació podran augmentar l'altura, l'ocupació, o les reculades permeses a la normativa vigent."*

Norma 7.2.3.

S'afegeix un 9è apartat a la norma 7.2.3. ("Objetivos y condiciones de ordenación para todas las áreas de suelo urbano remitidas a planemiento posterior") per a recollir els objectius i condicions relatius al PERI que l'article 22 POOT obliga a redactar en l'**àrea de reconversió preferent** de la Sub-zona turística 01.2 - Platja d'en Bossa:

- "9. *El **Pla Especial de Reforma Interior de Platja d'en Bossa** té com objectiu preveure les possibles operacions de reconversió i d'intercanvi d'aprofitament dins l'**àrea de reconversió preferent** de la sub-zona turística 1.2 - Platja d'en Bossa, d'acord amb les previsions del POOT d'Eivissa i Formentera.*

Mentre no estigui en vigor aquest PERI, no es podran atorgar al seu àmbit llicències d'obra o de canvi d'ús que impliquin augment del número de places turístiques."

Norma 7.4.60.

S'introdueix una nova norma per a regular la nova sub-zona anomenada "Hotelera", creada per donar compliment a l'article 8 del POOT, que obliga al PGOU a establir la segregació espacial dels usos residencial i turístic. Es concep com a una

sub-zona en la qual tots els paràmetres són idèntics a la zona on s'ubiqui llevat de les especificitats pròpies de l'autorització de l'ús turístic per part de la Conselleria de Turisme. Coherentment, no se li assigna codi numèric de zona propi. Per tal de mantenir el mateix format que la resta de les zones d'ordenança, s'afegeix una nova Sub-secció al Capítol 7è de les Normes Urbanístiques del PGOU,:

*"SUB-SECCIÓ 14ª. CONDICIONS PARTICULARS DE LA SUB-ZONA
"HOTELERA"*

"7.4.60. Sub-zona Hotelera

1. *Comprèn les àrees assenyalades com a tals als plànols d'ordenació "U". L'ús característic és l'ús turístic. Està prohibit l'ús residencial.*
2. *Les condicions d'aprofitament urbanístic són les mateixes de la zona d'ordenança on estigui ubicada, sense perjudici de les condicions específiques exigides per la normativa sectorial turística.*
3. *En aplicació del POOT, la Sub-zona turística 1.1-Casc Antic-Passeig Marítim queda subjecta a l'exoneració prevista a l'apartat 6 de l'article 18 del POOT."*

Norma 9.1.1.

Queda redactada de la següent manera, en aplicació de l'article 9 de la Llei del Sòl 98 (i el RDL 4/2000 que la modifica) i la Llei del Sòl Rústic:

"9.1.1. Definició i delimitació del sòl rústic

El sòl rústic constitueix la classe de sòl que el Pla General considera que s'ha de preservar de qualsevol utilització que quedi fora de la seva naturalesa i destí natural o rural, tot prohibint nous camins, parcel·lacions urbanístiques, restringint la seva edificació residencial i regulant específicament el règim de les construccions existents, i està constituït pels següents terrenys:

- a) *Sòls sotmesos a qualsevol règim de protecció per lleis, normes o plans de rang supramunicipal, pel seus valors paisatgístics, històrics, arqueològics, científics, ambientals, culturals, de riscos naturals o per mor de la protecció del domini públic.*
- b) *Sòls que pels seus valors agrològics, hidrogeològics, forestals, ramaders, paisatgístics, per les seves riqueses naturals o històriques mereixen un especial tractament i protecció a nivell local."*

Norma 9.1.2.

S'elimina l'apartat 3er d'aquesta norma com a causa de revisió o modificació del planejament i es substitueix per la condició general limitativa de l'ús turístic que estableix l'article 19 POOT:

3. *En aplicació del previst en l'article 19 del POOT, només podran autoritzar-se establiments d'ús turístic en sòl rústic quan s'estableixin a edificis existents de caràcter tradicional, edificats abans de l'any 1940 i destinats a una oferta de gran qualitat, comptant a tal efecte amb l'informe preceptiu de la Conselleria de Turisme justificatiu d'aquest extrem i amb la corresponent declaració d'interès general."*

Norma 9.2.4.

S'elimina aquesta norma ("Núcleo de població") per haver quedat sense contingut amb la regulació establerta per la Llei del Sòl Rústic".

Normes 9.3.1. i 9.3.2.

Es substitueixen aquestes dues normes ("Usos característicos" i "Usos permitidos") per la regulació d'usos a sòl rústic establerta a la **Matriu de regulació del sòl rústic** de l'Annex I de les DOT, corregida per la Llei 9/1999, de *Mesures Cautelars*, una vegada adaptada a les àrees específiques de sòl rústic que hi ha al PGOU d'Eivissa:

"9.3.1. - 9.3.2. Matriu del Sòl Rústic

A sòl rústic, la comptabilitat dels usos es regirà per la següent matriu:

		SECTOR PRIMARI			SECTOR SECUNDARI		EQUIPAMENTS		ALTRES			
		Activitats extenses	Activitats intenses	Activitats complementàries	Indústria de transformació agrària	Indústria general	Sense construcció	Resta d'equipaments	Activitats extractives	Infraestructures	Habitatge unifamiliar aïllat	Protecció i educació ambiental
S R P	ANP	1	2	3	3	3	3	3	3	3	3	2
	PF	1	2	2	3	3	2	3	3	2	3	1
	PT	1	2	2	2	3	2	3	3	2	3	1
S R C	AT	1	1	2	2	3	2	2	3	2	2	1
	RG	1	1	2	2	2-3	2	2	2-3	2	2	1

Regulació dels usos en la matriu anterior:

- 1:** **Admès** o **permès** (segons definició de l'article 19.1 de la Llei del Sòl Rústic), sense perjudici del compliment de la normativa específica.
- 2:** **Condicionat** (segons definició de l'article 19.2 de la Llei del Sòl Rústic) d'acord amb el que estableixi el Pla Territorial Insular.
- 2-3:** **Prohibit** (segons definició de l'article 19.3 de la Llei del Sòl Rústic) amb les excepcions que estableixi el Pla Territorial Insular.
- 3:** **Prohibit** (segons definició de l'article 19.3 de la Llei del Sòl Rústic).

Norma 9.3.3.

Es substitueix íntegrament aquesta norma ("Edificaciones permitidas") per una redacció adaptada a la Llei del Sòl Rústic:

“9.3.3. Construccions que guarden relació amb la naturalesa rústica de les finques

1. *Als efectes prevists en l'article 20 de la Llei del Sòl 6/98 i en l'apartat 2on de l'article 21 de la Llei 6/1997 de sòl rústic, només es consideraran “construccions destinades a explotacions agràries que guarden relació amb la naturalesa i destí de la finca” les següents: edificacions i instal·lacions agràries auxiliars, hivernacles, aljubs, casetes d'eines i construccions rústiques tradicionals existents.*
2. *Les obres de nova planta, reforma i ampliació de les construccions definides en aquest article hauran de ser les estrictament necessàries i adequades per al desenvolupament de les activitats agràries o de conservació i defensa del medi natural, i no podran suposar la transformació de la destinació i característiques essencials del terrenys. En tot cas, haurà d'incorporar-se a l'expedient informe favorable de la Conselleria d'Agricultura sobre el compliment de les condicions anteriors.*
3. *Les sol·licituds de llicència d'obres referides a aquestes construccions compliran els paràmetres edificatoris que a cada àrea de SR se determinen en aquest Pla General, hauran d'anar acompanyades d'una justificació de la superfície i del volum que es pretén construir en funció de les necessitats agropecuàries de la finca i, en el seu cas, el projecte tècnic d'explotació agrària degudament justificat. D'acord amb el previst en la Disposició Addicional 16^a de les DOT, els edificis i instal·lacions considerats com vinculats a les activitats relacionades amb el destí o naturalesa de les finques rústiques queden eximits d'aportar la prèvia declaració d'interès general de l'activitat.*
4. *S'entendrà per **edificació i instal·lació agrària auxiliar**, totes aquelles construccions que sense estar destinades ni condicionades a l'estància de persones, són necessàries per a l'explotació agropecuària d'una finca rústica, així com les destinades a l'emmagatzament de productes agraris de o per a producció pròpia (sestadors, pellers, dipòsits de maquinària agrícola, magatzems agrícoles, etc...).*

Les edificacions i instal·lacions auxiliars s'ajustaran a les condicions generals d'edificació per a sòl rústic, a les condicions particulars de l'àrea on estiguin incloses i a les condicions particulars següents:

- a) *Només tindran una planta d'altura, amb una altura total estrictament ajustada a les necessitats funcionals de l'ús agrari a que es destini, el límit màxim de la qual serà de 5,00 m (cinc metres).*
- b) *Els buits d'il·luminació i ventilació es situaran a una altura superior als 2 m (dos metres).*
- c) *Si fora necessari construir una escala, aquesta serà sempre exterior i descoberta, llevat del supòsits del sub-apartat següent.*
- d) *Per a edificacions o instal·lacions que, pel seu destí o funció, mereixin notòriament un tractament singular (molins, magatzems de gra, instal·lacions d'aprofitament d'energies alternatives, etc...) s'admetran les condicions particulars de disseny, volumetria i acabats apropiats a la seva finalitat, sempre que es respectin tots els paràmetres reguladors, excepte els referits a l'altura de l'edificació.*
- e) *Les instal·lacions destinades a animals hauran de realitzar les obres d'impermeabilització del sòl sobre els que s'instal·len, per tal d'impedir que els residus orgànics puguin contaminar les*

aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequats a la quantitat que es generi. Els residus sòlids, en tant no es distribueixin com a abonament per a la finca, s'emmagatzemaran en un lloc amb pavimentació impermeable.

5. *Els **hivernacles** són aquelles construccions, provisionals o fixes, transparents o translúcides destinades a la protecció de conreus d'altura màxima inferior a tres metres i cinquanta centímetres (3,50 m). Als efectes d'aplicar les condicions d'edificació de cada qualificació del sòl rústic, els hivernacles no computaran com superfície edificada, ni com volum, ni com ocupació.*
6. *Els **aljubs** o safarejjos són dipòsits d'aigua destinats a l'ús agrícola-ramader construïts generalment per damunt de la rasant. Es procurarà la utilització de tècniques tradicionals en el seu acabat exterior.*
7. *Les **casetes per a eines** són petites construccions destinades a la guarda i emmagatzament d'eines i útils per a l'explotació agrària de la finca. Es caracteritzen per complir tots els paràmetres següents:*
 - *emplaçament adossat a qualche partió de la finca (no fa falta permís del propietari confinant);*
 - *superfície construïda màxima: 20 (vint) m2.*
 - *planta rectangular;*
 - *estructura portant de murs de càrrega;*
 - *coberta de teula àrab a un sol aiguavés;*
 - *un màxim de dos buits situats exclusivament a la façana allargada de menor altura;*
 - *una sola porta d'accés; i*
 - *màxima dimensió horitzontal dels buits menors: 0,80 m (vuitanta centímetres).*
8. *Les **construccions rústiques tradicionals** tals com barraques de roter, barraques de carboner, safarejjos, canaletes, sínies, pous, molins, aljubs, casetes per eines, etc., s'hauran de conservar.*

Es podran realitzar totes les restauracions i modificacions que tendeixin a conservar la funcionalitat de les construccions rústiques tradicionals sempre que no estiguin catalogades i no s'alterin substancialment les seves característiques estètiques.”

Norma 9.3.4.

Es modifiquen els paràmetres d'aprofitament de la norma 9.3.4. “Condiciones de aprovechamiento para las edificaciones permitidas”, per a ajustar-la a l'article 28 de la Llei del sòl rústic. A tal efecte s'alteren els dos primers apartats:

- “1. *Edificabilitat màxima sobre parcel·la: 0,04 m2 const/m2*
2. *Ocupació màxima: 5,00 % tant a sobre com a sota rasant.”*

Norma 9.3.5.

S'afegeix un darrer apartat a la norma 9.3.5. "Condiciones estéticas", per a recollir l'exigència de la D.A.9ª de les DOT de prohibir la publicitat exterior a sòl rústic:

- "(...)2. Queda prohibida la publicitat exterior en sòl rústic, llevat dels rètols de caràcter informatiu ubicats a la mateixa finca on es desenvolupi l'activitat anunciada, els cartells que assenyalin llocs d'interès públic no comercials i les indicacions d'ordre general"*

Norma 9.4.1.

Es suprimeix la norma 9.4.1. "División del suelo no urbanizable", per innecessària, i es substitueix íntegrament per la següent que introdueix la regulació de les àrees d'ANP:

"9.4.1. Sòl rústic protegit d'alt nivell de protecció (SRP-ANP)

1. *Es consideren sòls rústics protegits d'alta protecció (SRP-ANP) les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Les SRP-ANP són les àrees menys humanitzades del terme municipal, amb gran interès natural, forestal i paisatgístic, i comprenen les àrees qualificades com a d'alt nivell de protecció per la Llei d'Espais Naturals (LEN), així com aquelles altres que el Pla General protegeix per valoració pròpia i per raons de coherència territorial, en aplicació dels seus objectius generals de planejament.*
2. *Als sòls rústics protegits d'alta protecció només es permetran els usos següents, d'acord amb la regulació establerta a la Matriu del Sòl Rústic del Pla General:*
 - a) *Rural: en totes les seves subclasses excepte l'extractiu. L'ús agrícola sols es permetrà quan es demostrï la seva compatibilitat amb l'ús forestal existent o amb l'ús mediambiental.*
 - b) *Espais lliures.*
3. *Es prohibeixen l'ús residencial i els restants usos no inclosos als dos apartats anteriors.*
4. *No es permetran obres de nova planta. Només es permetran les següents obres i únicament a edificis i instal·lacions existents que no estiguin en situació de fora d'ordenació:*
 - a) *Obres de conservació, rehabilitació, restauració i consolidació d'edificis que no estiguin en situació de fora d'ordenació, sempre que no comportin augment de volum.*
 - b) *Dotacions subterrànies de serveis per a edificis existents, amb restitució integral de l'aspecte inicial del terreny.*
6. *Condicions de parcel·lació:*

A efectes edificatoris, només es permetran les actuacions de parcel·lació (segregació i/o agregació) que compleixin les condicions dels paràgrafs següents:

 - a) *Només s'autoritzaran segregacions justificades en la necessitat d'aprofitament rural de les finques i que no impliquin l'aparició de noves parcel·les amb superfície inferior a 400.000 m2.*

- b) *Les noves parcel·les només podran tenir accés per camins existents i grafiats a la cartografia del Pla General. La llargària mínima de façana al camí d'accés serà de 200 m.*

Les parcel·les resultants d'actes parcel·lators que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de "inedificable" per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació de la grandària i demás característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar."

Norma 9.4.2.

Se canvia el títol de la norma per el de "**Sòl rústic protegit de protecció forestal (SRP-PF)**" i es substitueix íntegrament per la següent que introdueix la regulació:

"9.4.2. Sòl rústic protegit de protecció forestal (SRP-PF)

1. *Es consideren sòls rústics protegits de protecció forestal (SRP-PF) les àrees de sòl rústic protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Incouen les àrees qualificats com a ANEI per la LEN i que no estan incloses al SRP-ANP.*
2. *Als sòls rústics protegits de protecció forestal els usos estaran sotmesos a la regulació establerta a la Matriu del Sòl Rústic del Pla General. La part qualificada com a ANEI estarà a més a més sotmesa a la regulació específica establerta per a aquests sòls.*
- 3.. *Condicions d'edificació:
A efectes edificatoris, s'hauran de complir els paràmetres reguladors de parcel·la mínima, forma i posició de l'edificació, i d'aprofitament recollits al quadre de Condicions d'Edificació i Parcel·lació del Sòl Rústic.*
4. *Les parcel·les resultants d'actes parcel·lators que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de "inedificable" per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació de la grandària i demás característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar."*

Norma 9.4.3.

Se canvia el títol de la norma per el de "**Sòl rústic protegit de protecció paisatgística (SRP-PT)**". Es modifica integralment la norma 9.4.3 per a regular les àrees de protecció territorial:

"9.4.3. Sòl rústic protegit de protecció territorial (SRP-PT)

1. *Comprèn els terrenys definits per les DOT (articles 9 i 19.1) subjectes a l'afecció de les xarxes de carreteres (PTC) i els terrenys compresos dins la franja de 500 m amidada des del límit de la ribera del mar (PTL). Estan regulades globalment a l'article 21 i la Matriu d'Ordenació del Sòl Rústic recollida a l'Annex I de les DOT.*

2. *A les àrees de sòl rústic protegit de Protecció Territorial, els usos estaran sotmesos a la regulació establerta a la Matriu del Sòl Rústic del Pla General.*
3. *Les àrees SRP-PT es regularan per les mateixes condicions d'edificació i parcel·lació que les zones de Sòl Rústic sobre les que s'ubiquin."*

Norma 9.4.4.

Es modifica el títol de la norma per el de **"Sòl rústic comú (SRC)"** i es substitueix íntegrament per la següent redacció:

"9.4.4. Sòl rústic comú (SRC)

1. *Es consideren **sòl rústic comú (SRC)** les àrees de sòl rústic no protegit assenyalades com a tals en els plànols d'ordenació corresponents. Comprenen el **sòl rústic de Transició (SRC-T)** i el **sòl rústic de Règim General (SRC-RG)**.*
2. *Als sòls rústics comuns els usos estaran sotmesos a la regulació establerta a la Matriu del Sòl Rústic del Pla General.*
- 3.. *Condicions d'edificació:
A efectes edificatoris, s'hauran de complir els paràmetres reguladors de parcel·la mínima, forma i posició de l'edificació, i d'aprofitament recollits al quadre de Condicions d'Edificació i Parcel·lació del Sòl Rústic.*
4. *Les parcel·les resultants d'actes parcel·latoris que, emparats en la legislació agrària, incompleixin alguna d'aquestes condicions, hauran de fer constar en el Registre de la Propietat el seu caràcter de "inedificable" per a usos no agraris. En aquests supòsits serà preceptiu un informe favorable de la Conselleria d'Agricultura respecte a l'adequació de la grandària i demás característiques de la parcel·la a les condicions de l'explotació agrària a realitzar."*

Norma 9.4.5.

S'afegeix una nova norma per a regular les zones de possibles riscos (ZPR):

"9.4.5. Zones de possibles riscos (ZPR)

1. *A les **ZPR d'inundació**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl corresponent, s'estableixen les següents condicions:*
 - a) *A les zones amb perill d'inundació, l'autorització dels usos residencial i turístic quedarà condicionada a l'informe favorable de l'organisme gestor del domini públic hidràulic, en el que s'especifiqui que és raonablement assumible el possible risc per a la seguretat personal dels usuaris. En aquestes zones estarà prohibit l'emmagatzament de substàncies tòxiques o perilloses, segons les definicions del Reglament de Activitats Molestes, Insalubres, Nocives y Perilloses.*
 - b) *En las franges de servitud s'estarà al disposat per l'article 6 de la Llei d'Aigües de 2001, i concordants del seu Reglament.*

2. *En les **ZPR de risc alt o molt alt d'incendi**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents condicions:*
 - a) *Prohibició dels usos residencial i turístic.*
 - b) *Les construccions d'ús residencial o turístic existents hauran de disposar d'una franja perimetral de protecció de ample no inferior a 30 metres. En aquesta franja no podrà haver més del 75 % de Fracció de Cabuda coberta de vegetació arbòria que, a més, haurà d'ésser esbrostada fins una altura de 2,50 m. Els arbustos i mates herbàcies no podran superar la densitat del 20 % de la superfície coberta i no tindran una altura superior a 1 m. En cap cas podrà afectar l'esmentada franja a qualsevol àrea de flora protegida per la LEN ni a qualsevol altra espècie de la flora protegida.*
 - c) *Les urbanitzacions d'ús residencial hauran de comptar al menys amb dos accessos rodats independents convenientment separats entre sí.*
3. *A les **ZPR d'esllavissament**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, estaran prohibits els usos residencial i turístic així com tots aquells que impliquin permanència o afluència continuada de persones.*
4. *A les **ZPR de risc alt d'erosió**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, qualsevol alteració de la orografia o la cobertura vegetal del sòl comportarà les mesures correctores oportunes tendents a que la actuació disminueixi el nivell preexistent de risc d'erosió.*
5. *A les **ZPR de contaminació d'aqüífers**, sense perjudici de la regulació que els sigui d'aplicació per mor de la qualificació del sòl, s'estableixen les següents limitacions:*
 - a) *L'instal·lació de fosses sèptiques, a més de complir amb els requisits generals que en aquestes Normes i en la legislació sectorial s'estableixen, requerirà d'una justificació exhaustiva de l'impossibilitat de que els efluentis puguin contaminar les capes subterrànies. Les fosses sèptiques hauran de ser completament estanques i tindran tres compartiments consecutius; els dos primers, utilitzats per a la depuració de l'aigua; i, el tercer, con a dipòsit d'emmagatzemament de l'aigua depurada.*
 - b) *Les instal·lacions destinades a estabulació d'animals tindran el trespòl impermeable destinat a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques. Els residus líquids s'abocaran a un sistema depurador de dimensions i característiques adequades a la quantitat que s'hagi de generar. Els residus sòlids, en tant no es distribueixin com adob pel terreny, s'emmagatzemaran en llocs amb pavimentació impermeable destinada a impedir que els residus orgànics puguin contaminar les aigües freàtiques.*
 - c) *Les instal·lacions destinades a l'ús de venda de carburants al por menor (benzineres) hauran de garantir l'impossibilitat de que fuites dels dipòsits puguin accedir al terreny, mitjançant els sistemes precisos d'impermeabilització i detecció primerenca de fuites.*
6. *Per a autoritzar qualsevol obra o instal·lació a ubicar en aquestes zones serà precís aportar por la propietat una justificació de que s'han avaluat*

els riscos considerats i es detallaran les mesures a prendre per a atenuar els efectes de les activitats a implantar. L'Ajuntament podrà exigir informes mediambientals o avaluacions d'impacte ambiental si el caràcter o l'importància de l'actuació així ho requerís.

7. *Les mesures corresponents a les zones de possibles riscos d'incendi, inundació o erosió no tindran aplicació als terrenys classificats com a sòl urbà o urbanitzable.”*

Norma 9.4.6.

S'afegeix una nova norma per a regular les ampliacions i els canvis d'ús a edificacions rurals existents:

“9.4.6. Ampliacions i canvis d'ús a edificacions rurals existents

1. *A les cases de possessió, de lloc o de pagès d'arquitectura tradicional existents al medi rural es podran realitzar petites obres d'ampliació a per fer-les habitables segons les necessitats de la vida moderna, sempre i quan la nova edificació s'integri en l'existent i, al seu cas, no danyi els valors arquitectònics catalogats. Aquesta ampliació no podrà superar el 25 % de la superfície construïda original ni arribar a 60 m² construïts, i haurà de complir les condicions de forma i posició de l'edificació dintre la parcel·la, i d'habitabilitat i higiene vigents.*
2. *Sempre que hi estiguin permesos per l'ordenació urbanística, es podran modificar els usos existents a aquestes edificacions, així com a altres del medi rural, mitjançant la prèvia declaració d'interès general.*
3. *Les ampliacions i canvis d'ús no es podran aplicar a edificis involucrats en qualsevol expedient de infracció urbanística en tramitació.”*

Norma 9.4.7.

S'afegeix una nova norma per a regular els casos de finques rústiques subjectes a més d'una qualificació del sòl (article 25.5 LSR):

“9.4.7. Finques rústiques subjectes a distintes qualificacions

1. *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.*
2. *En aquests casos, es tindran en compte les següents condicions:*
 - a. *L'edificació haurà de situar-se necessàriament en la part de la finca subjecta a menor protecció.*
 - b. *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.*
 - c. *La resta de paràmetres i característiques d'aplicació seran els corresponents a la zona en què se situï l'edificació.*
 - d. *Els terrenys en els quals, en virtut de la qualificació que tenguin, l'ús pretès resulti prohibit no computaran a cap efecte.*

Norma 9.4.8.

S'afegeix una nova norma per a regular les condicions d'edificació i parcel·lació de totes les àrees de sòl rústic:

“9.4.8. Condicions d'edificació i parcel·lació a sòl rústic

Les condicions d'edificació i parcel·lació de les distintes àrees de sòl rústic es resumeixen en el quadre següent:

CONDICIONS D'EDIFICACIÓ I PARCEL·LACIÓ EN SÒL RÚSTIC							
PARÀMETRES REGULADORS			PROTEGIT (SRP)			COMÚ (SRC)	
			ALTA PROTECCIÓ	PROTECCIÓ FORESTAL	PROTECCIÓ TERRITORIAL	TRANSICIÓ	RÈGIM GENERAL
			AP	PF	PT	T	RG
Parcel·lació	Superfície	m ²	400.000	30.000	(*)	14.000	14.000
	Front	m	200	-	(*)	-	-
Forma, posició i parcel·la	Superfície mínima de parcel·la	m ²	-	30.000	(*)	14.000	14.000
	Altura reguladora	pl	-	2	(*)	2	2
	Altura reguladora	m	-	7,00	(*)	7,00	7,00
	Altura total	m	-	8,00	(*)	8,00	8,00
	Ocupació	%	-	2,00	(*)	5,00	5,00
	Separació a partions	m	-	10,00	(*)	10,00	10,00
	Volum màxim per edifici	m ³	-	1.500	(*)	1.500	1.500
Tipologia edificatòria			-	Aïllada	(*)	Aïllada	Aïllada
Aprofitament	Edificabilitat màxima	m ² /m ²	-	0,04	(*)	0,04	0,04
(*) Les àrees SRP-PT es regularan per les mateixes condicions d'edificació i parcel·lació i que les zones de Sòl Rústic sobre les que s'ubiquin.							

12 AUTORIA TÈCNICA

El contingut documental de l'Adaptació del PGOU es basa en un dos tipus de documents (escrits i gràfics), la relació dels quals es recull a continuació, i ha estat realitzat entre gener i setembre de 2002.

- a) **Documentació escrita:**
MEMÒRIA JUSTIFICATIVA
- b) **Documentació gràfica:**
PLÀNOLS (E, J, U i ZPR)

La responsabilitat tècnica en la coordinació de l'Adaptació del PGOU correspon a:

Angel García de Jalón Lastra, arquitecte
Miquel Angel Escanelles Garau, geògraf

La redacció i producció de la documentació ha estat, en el fonamental, a càrrec d'**Angel García de Jalón Lastra** i **GaaT, S.L.** (*Gabinet d'Anàlisi Ambiental i Territorial*):

Angel García de Jalón Lastra, arquitecte
Miquel Angel Escanelles Garau, geògraf
Mercedes Garrido Salmerón, delineant
Cayetano Albertí Gil, delineant

Eivissa, juliol 2005.
Per l'equip redactor,

Sgt: **Angel García de Jalón Lastra**
Arquitecte



Ajuntament d'Eivissa

ADAPTACIÓ DEL
PLA GENERAL MUNICIPAL
a les
DIRECTRIUS D'ORDENACIÓ
TERRITORIAL
